



# 變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 自辦公聽會

實施者 聯勤建設實業股份有限公司  
建築設計 簡俊卿建築師事務所  
更新規劃 財團法人都市更新研究發展基金會  
更新估價 宏大不動產估價師聯合事務所（選定）  
展碁不動產估價師聯合事務所  
戴德梁行不動產估價師事務所

114年2月26日

# 公聽會議程

會議於10：30開始

| 時程          | 議程              | 時間   |
|-------------|-----------------|------|
| 10：15至10：30 | 簽到              | 15分鐘 |
| 10：30至10：35 | 主席宣布開會、來賓介紹     | 5分鐘  |
| 10：35至11：25 | 變更事業及權利變換計畫內容說明 | 50分鐘 |
| 11：25至11：45 | 綜合討論            | 20分鐘 |
| 11：45至11：55 | 專家學者引言          | 10分鐘 |
| 11：55至12：00 | 主席結論、散會         | 5分鐘  |

註：以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。

# 與會人員介紹

## 主持人

實施者

聯勤建設實業股份有限公司代表 陳少雍協理

## 出資人

璞真建設股份有限公司

## 臺北市府

臺北市都市更新處代表

臺北市南港區公所

臺北市南港區三重里里長 江里長輝吉

## 專家學者

內政部國土管理署

林佑璘簡任副總工程司

臺北市前建築管理工程處處長

陳煌城土木技師

簡俊卿建築師事務所

財團法人都市更新研究發展基金會

宏大不動產估價師聯合事務所

展碁不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

## 規劃團隊



# 法令依據

## 應聽取民眾意見

《都市更新條例》第86條、108年1月30日修正公布前之《都市更新條例》第19條、第29條

- 本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，**其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更**，除第33條及第48條第1項聽證規定外，**得適用修正前之規定**。

| 擬訂階段   | 報核日期       | 核定日期       | 核定文號               |
|--------|------------|------------|--------------------|
| 事業計畫   | 98年7月31日   | 104年11月12日 | 府都新字第10430865502號函 |
| 權利變換計畫 | 108年12月20日 | 111年12月8日  | 府都新字第11160178503號函 |

- 擬訂或**變更**都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。
- 權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

## 公聽會邀請對象

108年5月15日修正發布前之《都市更新條例施行細則》第6條

- 舉辦公聽會時，**應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶**。
- 於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。



# 簡報大綱

## ※變更事項說明

### 壹、基本資料

### 貳、變更事業計畫 (含建築設計說明)

### 參、變更權利變換計畫 (含估價說明)

### 肆、申請分配說明

### 伍、實施進度及效益

# 變更事項說明<sup>1/2</sup>

| 項目    |                      | 變更內容                           |
|-------|----------------------|--------------------------------|
| 出資人   |                      | 新增出資人：璞真建設股份有限公司               |
| 產權異動  |                      | 所有權人產權及信託受託人異動                 |
| 財務計畫  | 重建費用                 | 樓地板面積及樓層數變更、鄰房鑑定戶數增加、單元戶數增加    |
|       | 權利變換費用               | 更新規劃費、估價費、舊有違章建築物拆遷補償費及地籍整理費變更 |
|       | 稅捐                   | 依據土地所有權人及實施者實際分配情形修正           |
|       | 貸款利息、承攬契據印花稅、人事行政管理費 | 配合重建費用、權利變換費用併同調整              |
|       | 銷售管理費                | 依據實施者實際分配情形修正                  |
| 風險管理費 |                      | 配合重建費用、稅捐修正併同調整                |

# 變更事項說明<sup>2/2</sup>

## □ 建築設計（摘要）

- 建築相關面積：建築面積、總樓地板面積及實設容積等
- 樓層數：原地上層23層、25層、24層及20層，地下四層；**變更為3棟24層、1棟23層，地下五層。**
- 平面圖：各層平面圖配置調整、戶數變更、車位數量變更
- 外部環境：1F景觀配置調整、陽台配置及型式變更、立面造型框架型式變更
- 樓高：2F～24F樓高、總樓高及總開挖深度變更

## □ 權利變換計畫

- 更新後各戶產權面積調整，各戶總價值併同修正。
- 所有權人分配位置及停車位異動（重新申請分配位置）
- 新增出資人、出資金額及出資比例

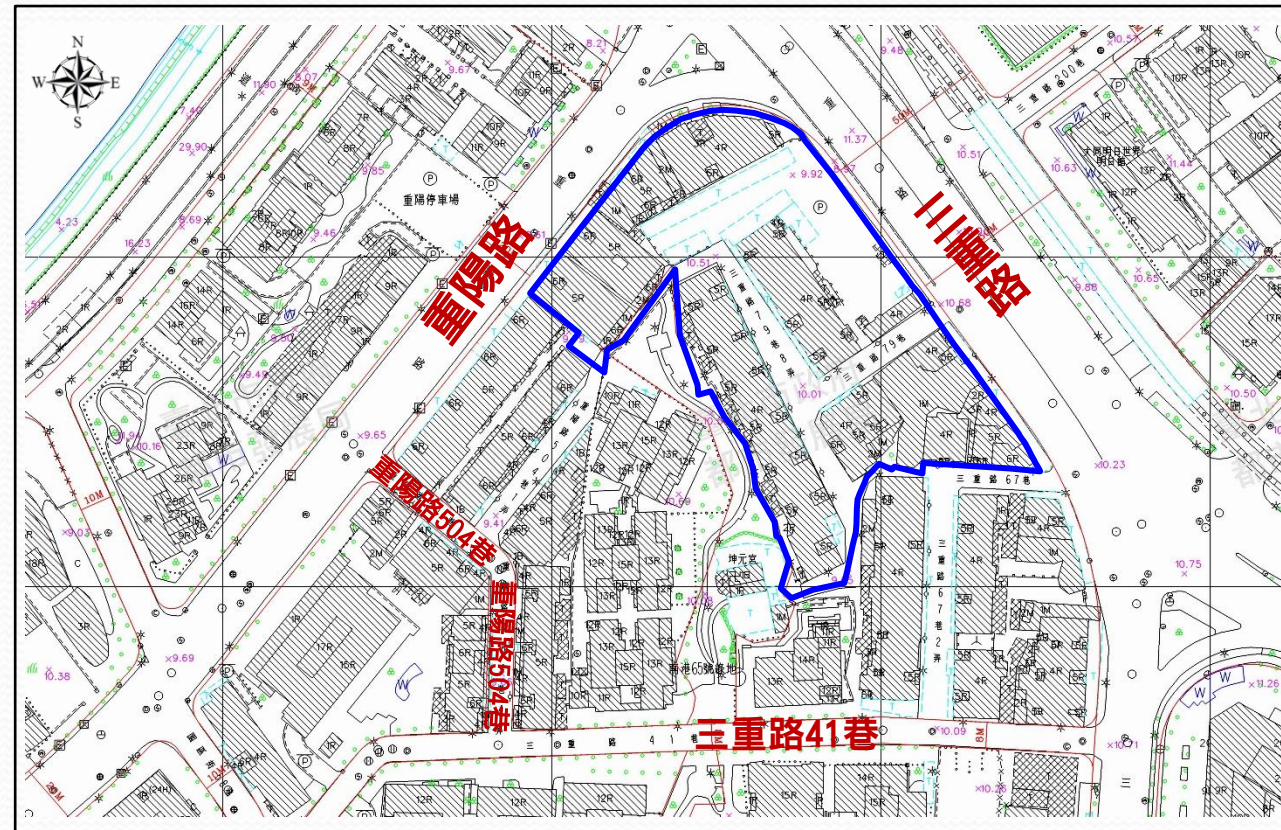


# 壹、基本資料

- 一、基地範圍及位置
- 二、土地權屬
- 三、原有合法/違章建築物情形及權屬
- 四、土地使用分區及強度
- 五、基地現況

# 一、基地範圍及位置 (原核定，無變動)

- 本更新單元位於臺北市南港區重陽路以南、三重路以西、三重路41巷以北及重陽路504巷以東所圍街廓之北側。
- 本案擬訂事業計畫與權利變換計畫分送辦理
- 本案擬訂都市更新事業計畫已於104年11月12日經臺北市政府核定發布實施在案 (府都新字第10430865502號函)。
- 本案擬訂都市更新權利變換計畫已於111年12月8日經臺北市政府核定發布實施在案 (府都新字第11160178503號函)。



□ 更新單元，屬臺北市政府公告劃定之更新地區 (91年7月12日府都四字09115514600號)



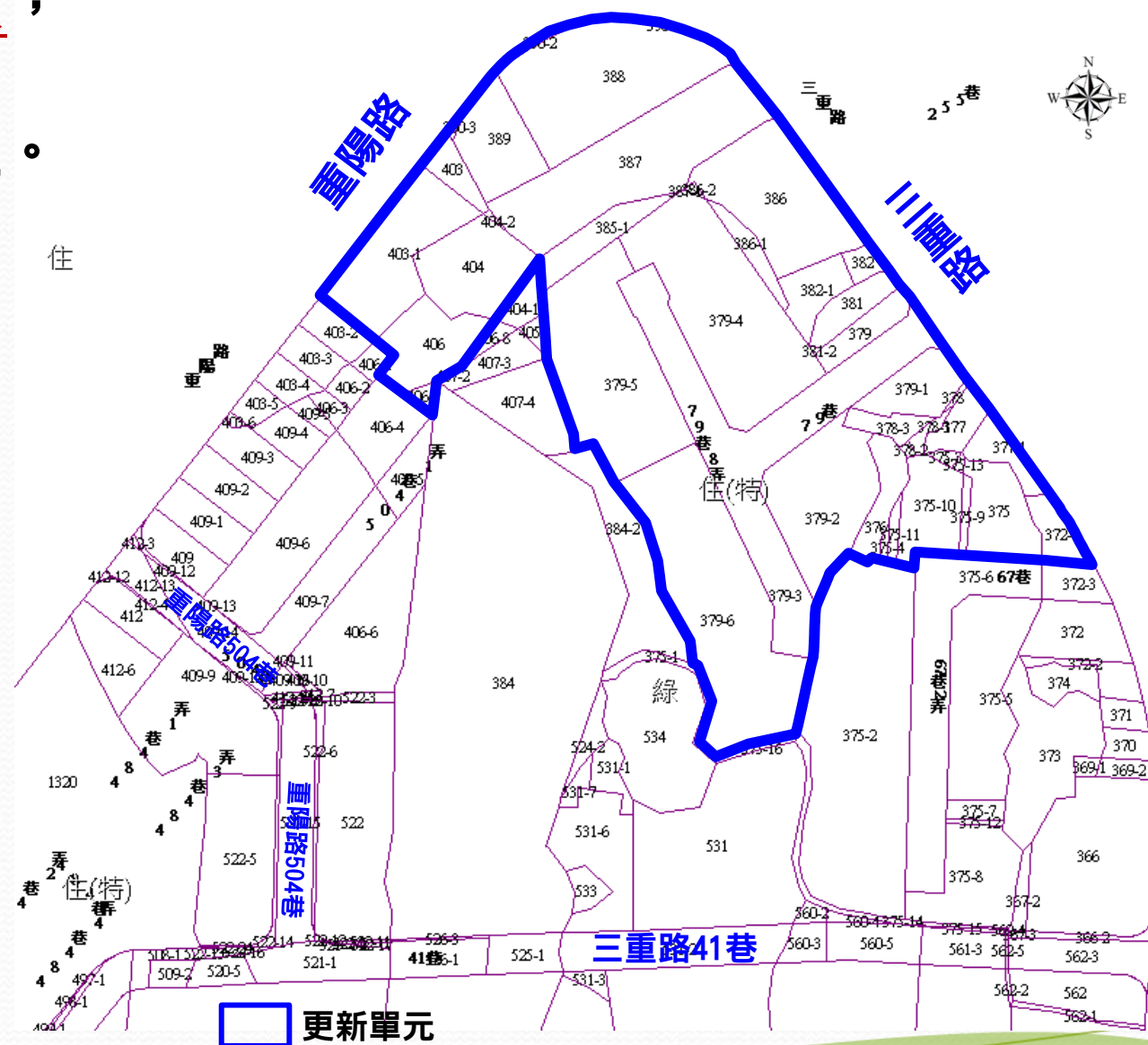
## 二、土地權屬 (變更版)

- 土地筆數共43筆，所有權人共計196人，  
皆為私人所有。(另有4位地上權人)
- 部分所有權人辦理信託，產權併同修正。

### 土地權屬

|      |                                        |
|------|----------------------------------------|
| 土地面積 | 10,693.00m <sup>2</sup><br>(3,234.63坪) |
|------|----------------------------------------|

|    |             |
|----|-------------|
| 人數 | <u>196人</u> |
|----|-------------|



更新單元

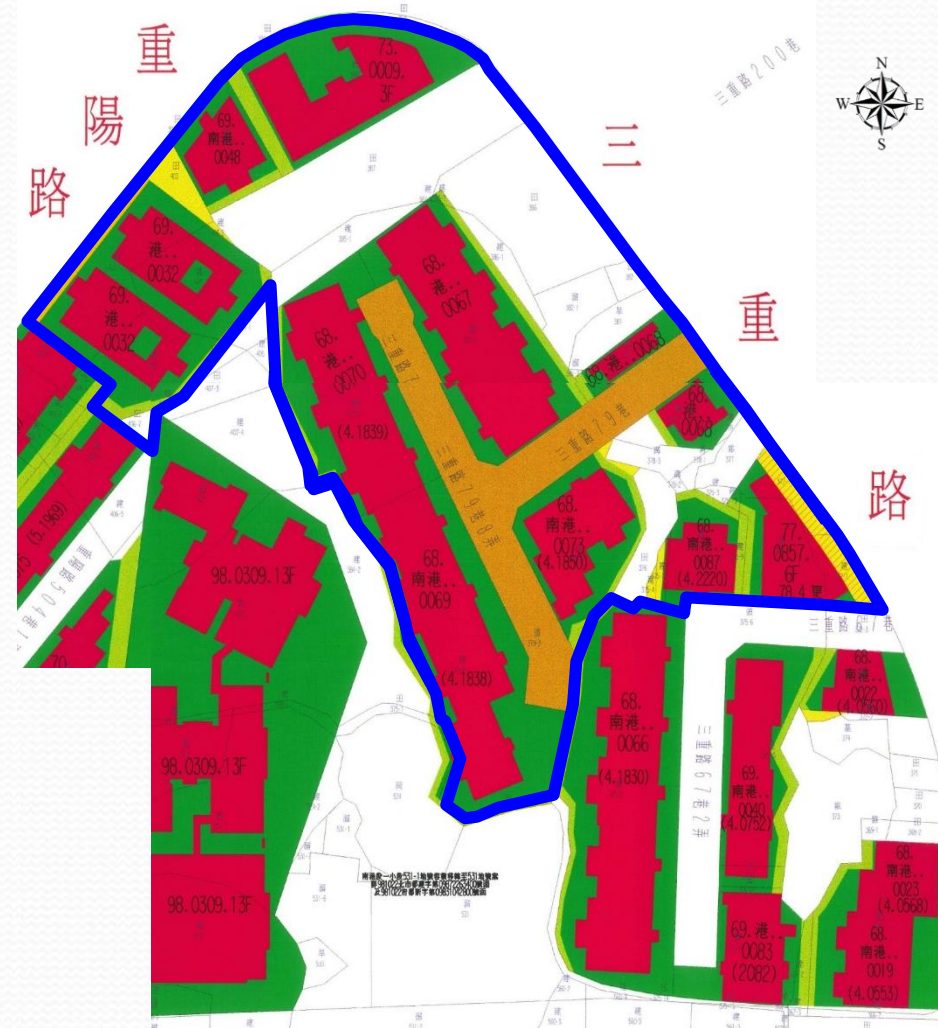


### 三、原有合法/其他土地改良物情形及權屬 (變更版)

- 共計21棟合法建築物（155筆建號），屋齡皆為30年以上。
- 為三至五層樓鋼筋混凝土造建築物，所有權人共154人，全為私有。（另有4位地上權人）
- 範圍內其他土地改良物依實際測量面積共計4,724.952m<sup>2</sup>。（變更版增列）

| 項目             | 面積                            |
|----------------|-------------------------------|
| 合法建築物          | 19,238.30m <sup>2</sup>       |
| <u>其他土地改良物</u> | <u>4,724.952m<sup>2</sup></u> |
| 合計             | 23,963.252m <sup>2</sup>      |

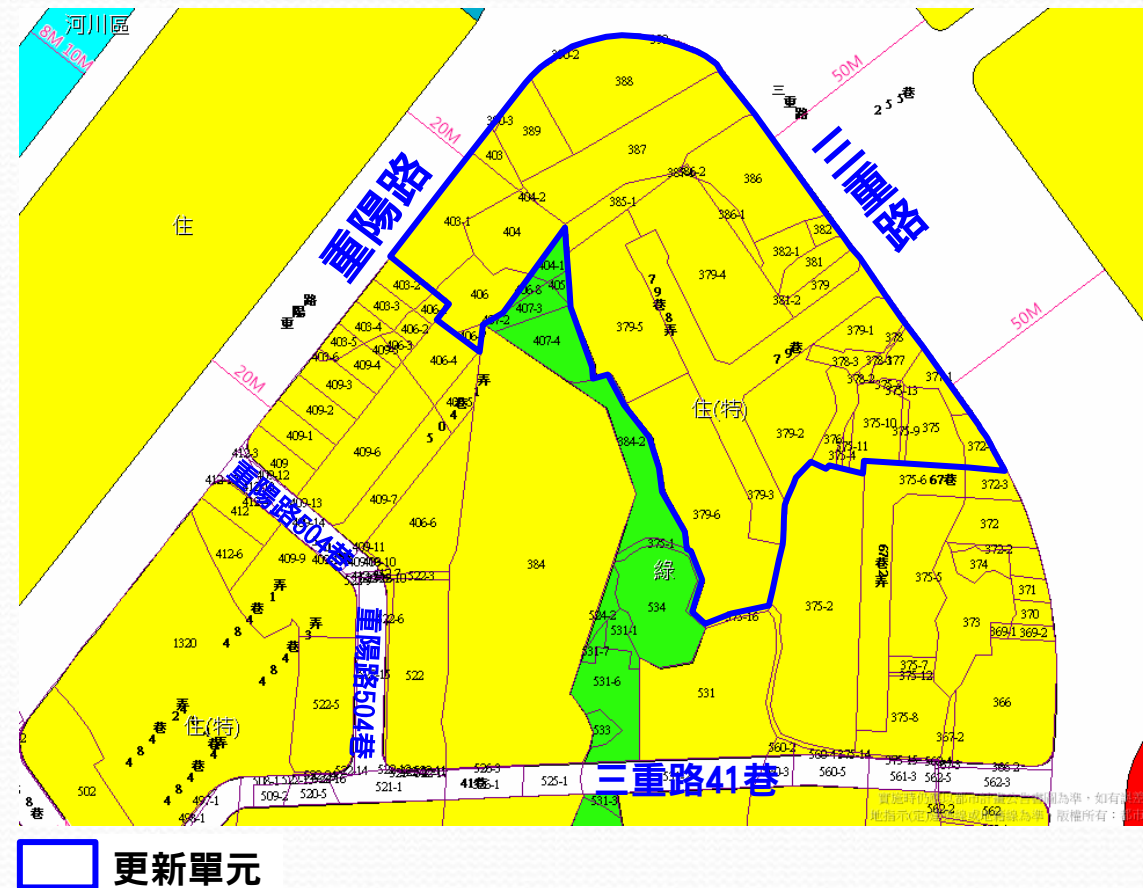
※依建物謄本所載面積、實測面積為準



   更新單元

## 四、土地使用分區及強度 (變更版)

- 更新單元總面積 10,693.00m<sup>2</sup> (3,234.63坪)
- 使用分區：住宅區 (特)
- 使用強度：建蔽率45%、容積率225%
- 基準容積：24,059.25m<sup>2</sup> (7,277.92坪)
- 本案申請老舊公寓專案增額獎勵專案，「修訂臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地住宅區 (特) 土地使用分區管制細部計畫案」於102年12月24日府都規字第10239981500號公告實施。





# 五、基地現況



- 與周邊發展落差大，現況未符本區發展需求
- 現況並無綠化空間



- 多為四五樓公寓（無電梯），生活機能不足（不利高齡者生活）

## 人行環境不友善



- 臨三重路一側人行道狹窄破損，寬度最小不足1公尺



- 缺乏人行步道設施  
巷道兩側又遭汽機車停放佔用

## 都市防災能力不足



巷道狹小，消防車進出不易



防火巷佔用、鄰棟間隔不足



加裝鐵窗、逃生救災不易



## 貳、變更事業計畫

- 一、同意比例/門檻
- 二、爭取容積獎勵額度
- 三、處理方式及區段劃分/實施方式  
及有關負擔
- 四、財務計畫（共同負擔）
- 五、拆遷安置計畫：拆遷補償/安置
- 六、現有巷道廢止
- 七、建築規劃設計

# 一、同意比例/門檻 (變更版)

□ 依108年1月30日修正公布前《都市更新條例》第22條規定：同意參與都市更新事業計畫比例

- 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過3/5同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過2/3同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過4/5同意，其所有權人數不予計算。

| 項目               | 土地     |                          | 私有合法建築物 |                           |
|------------------|--------|--------------------------|---------|---------------------------|
|                  | 所有權人數  | 面積                       | 所有權人數   | 面積                        |
| 全區總和 (A=a+b)     | 196人   | 10,693.00m <sup>2</sup>  | 154人    | 19,238.30m <sup>2</sup>   |
| 公有 (a)           | —      | —                        | —       | —                         |
| 其他私有 (b=A-a)     | 196人   | 10,693.00m <sup>2</sup>  | 154人    | 19,238.30m <sup>2</sup>   |
| 排除總和 (c)         | 0人     | 0m <sup>2</sup>          | 0人      | 0m <sup>2</sup>           |
| 計算總和 (B=b-c)     | 196人   | 10,693.00m <sup>2</sup>  | 154人    | 19,238.30m <sup>2</sup>   |
| 法定同意門檻數 (C)      | 118人   | > 7,128.67m <sup>2</sup> | 93人     | > 12,825.54m <sup>2</sup> |
| 法定同意比例 (%) (C/B) | 60.00% | 66.67%                   | 60.00%  | 66.67%                    |



## 二、爭取容積獎勵額度：都市更新容積獎勵（無變更）

（實際獎勵額度以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

□ 都市更新事業計畫業於104年11月12日經臺北市政府核定發布實施，核定數額如下：

| 申請容積獎勵項目                  |                              | 獎勵面積<br>(獎勵額度)                           | 說明                                                                                                                                |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| △F1原容積高於法定容積              |                              | 1, 306. 46m <sup>2</sup><br>( 5. 43% )   | 業已取得建管處認定函。                                                                                                                       |
| △F3更新時程獎勵                 |                              | 1, 202. 96m <sup>2</sup><br>( 5. 00% )   | 91年7月12日劃為更新地區，並於96年7月9日申請事業概要，基準容積5%之獎勵額度。                                                                                       |
| △F5<br>更新地區<br>規劃設計<br>獎勵 | ①建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災 | 2, 405. 93m <sup>2</sup><br>( 10. 00% )  | 本案配合 <u>周遭環境特色及量體</u> 進行設計，規劃 <u>無障礙空間</u> 並考量 <u>區域都市防災</u>                                                                      |
|                           | ②供人行走之地面道路或騎樓                | 1, 445. 94m <sup>2</sup><br>( 6. 01% )   | 留設 <u>無遮簷人行步道</u> 。                                                                                                               |
|                           | ③更新單元規模                      | 3, 608. 89m <sup>2</sup><br>( 15. 00% )  | 本單元 <u>基地面積</u> 約1. 07公頃，依規定申請15. 00%。                                                                                            |
|                           | ④建築基地及建築物採綠建築設計              | 1, 924. 74m <sup>2</sup><br>( 8. 00% )   | 規劃取得黃金級綠建築標章                                                                                                                      |
| 擬爭取更新容積獎勵額度               |                              | 11, 894. 92m <sup>2</sup><br>( 49. 44% ) | 都更獎勵11, 894. 92m <sup>2</sup> ( 49. 44% ) + 老公專案獎勵9, 854. 79m <sup>2</sup> ( 40. 96% ) = 21, 749. 71m <sup>2</sup><br>( 90. 40% ) |

本次變更未涉及  
容積獎勵內容

## 二、爭取容積獎勵額度：老舊公寓專案增額獎勵（無變更）

（實際獎勵額度以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

| 申請之增額獎勵容積項目         |                                |                              | 獎勵面積<br>(獎勵額度)                          | 說明                                   |
|---------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| 原則一<br>公共設施<br>補充原則 | A規劃設計高於法定評定基準                  |                              | 1, 995. 02m <sup>2</sup><br>( 8. 29% )  | ※留設人行步道超過6公尺部分<br>※更新單元規模獎勵超過15%上限部分 |
|                     | 原則二<br>適當規模<br>住宅誘導<br>原則      | B1提供合適規模住宅<br>( 室內面積18至30坪 ) | 1, 202. 96m <sup>2</sup><br>( 5. 00% )  | 實施者分回樓地板面積20%以上做合適規模住宅               |
|                     |                                | B2提供高齡者住宅服務與居家<br>照顧空間服務設施   | 1, 202. 96m <sup>2</sup><br>( 5. 00% )  | 符合老年人日常生活採通用設計                       |
| 原則三<br>環境貢獻<br>度原則  | C1改善基地與周圍鄰近地區微<br>氣候(綠建築黃金級以上) |                              | 2, 405. 93m <sup>2</sup><br>( 10. 00% ) | 風環境、增加更新單元綠覆率、戶外<br>遮蔭空間、降低更新單元開挖率等  |
|                     | C2防災機能加強                       |                              | 1, 443. 56m <sup>2</sup><br>( 6. 00% )  | 減少地表逕流、設計雨水儲集滲透槽                     |
| 原則四<br>既有容積<br>保障原則 | 法定容積率<br>225%以下                | D1五層樓 ( 15% )                | 479. 59m <sup>2</sup><br>( 1. 99% )     | 原有居住空間保障                             |
|                     |                                | D2四層樓 ( 10% )                | 1, 124. 78m <sup>2</sup><br>( 4. 68% )  |                                      |
| 擬爭取更新容積獎勵額度         |                                |                              | 9, 854. 79m <sup>2</sup><br>( 40. 96% ) | 事業計畫已核定                              |

**本次變更未涉及  
容積獎勵內容**



### 三、處理方式及區段劃分/實施方式及有關負擔 (變更版)

#### □ 處理方式及區段劃分

- 全區為重建區段
- 採權利變換方式實施

#### □ 整建或維護計畫

- 無

#### □ 相關費用負擔

- 依108年1月30日修正公布前《都市更新條例》第30條、108年6月17日修正發布前《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算。
- 實施者及共同出資人投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

#### □ 變更項目

- 本案新增共同出資人：璞真建設股份有限公司
- 出資比例：本更新事業之實施總成本45%

# 四、財務計畫（共同負擔）（變更版）

（實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

- 法令依據：108年6月17日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（100年版）

| 項目 |            |          | 金額          | 說明                                                                                 |
|----|------------|----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 工程費用       | 重建費用 (A) | 58億4, 282萬元 | 營建費用（約20.6萬/坪；SRC造第三級提列，含地質改良、制震費用）建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈共同管理基金、外接水電工程費、鄰房鑑定費等。 |
| 2  | 權利變換費用 (C) |          | 4億798萬元     | 都市更新規劃費（含變更）、不動產估價費（含變更）、更新前測量費、合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費、其他土地改良物拆遷補償費（補列）、地籍整理費            |
| 3  | 貸款利息 (D)   |          | 2億1, 398萬元  | 自有資金（30%）×「郵政儲金一年期定存利率（0.21%）」+融資（70%）×「五大銀行平均基準利率（2.63%）」                         |
| 4  | 稅捐 (E)     |          | 6, 379萬元    | 印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅…等                                                               |
| 5  | 管理費用       | 人事管理費用   | 3億2, 324萬元  | (A+C+D) × 管理費率（事業/權變計畫核定5%）                                                        |
|    |            | 銷售管理費    | 3億6, 116萬元  | 折價抵付分回部分×銷售費率（事業/權變計畫核定6%）                                                         |
|    |            | 風險管理費    | 8億2, 222萬元  | (A+C+D+E) × 風險費率（事業/權變計畫核定12%）                                                     |
|    |            | 信託管理費用   | 360萬元       | 依事業/權變計畫核定金額認列                                                                     |
| 總計 |            |          | 80億3, 879萬  |                                                                                    |

註：申請分配後，依實際分配結果調整。



# 四、財務計畫（權變核定版 VS. 變更版）

（實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

- **重建費用**：樓地板面積、樓層數、戶數及鄰房鑑定戶數變更

□ **權利變換費用**：更新規劃費、估價費、其他土地改良物拆遷補償費用及地籍整理費變更

□ **印花稅（讓受不動產契據）**：依據實施者實際分配情形修正（註）

□ **營業稅**：依據土地所有權人實際分配情形修正（註）

□ **貸款利息、承攬契據印花稅、人事行政管理費**：配合重建費用、權利變換費用併同調整

□ **銷售管理費**：依據實施者實際分配情形修正（註）

□ **風險管理費**：配合重建費用、稅捐修正併同調整

| 項目           |          | 權變核定版（A）         | 變更版（B）           | 差異B－A     |
|--------------|----------|------------------|------------------|-----------|
| 工程費用：重建費用（A） |          | 52億2,710萬元       | 58億4,282萬元       | 6億1,572萬元 |
| 權利變換費用（C）    |          | 3億7,300萬元        | 4億798萬元          | 3,497萬元   |
| 貸款利息（D）      |          | 1億9,231萬元        | 2億1,398萬元        | 2,167萬元   |
| 稅捐（E）        |          | 8,286萬元          | 6,379萬元          | -1,906萬元  |
| 管理費用（F）      | 人事行政管理費用 | 2億8,962萬元        | 3億2,324萬元        | 3,362萬元   |
|              | 銷售管理費    | 3億1,013萬元        | 3億6,116萬元        | 5,103萬元   |
|              | 風險管理費    | 7億3,979萬元        | 8億2,222萬元        | 8,243萬元   |
|              | 信託管理費    | 360萬元            | 360萬元            | -         |
| 總計           |          | <b>72億1,841萬</b> | <b>80億3,879萬</b> | 8億2,038萬元 |

□ **註：印花稅（讓受不動產契據）、營業稅、銷售管理費，於申請分配後改為實際分配。**



# 五、拆遷安置計畫：合法建物拆遷補償費用（無變更）

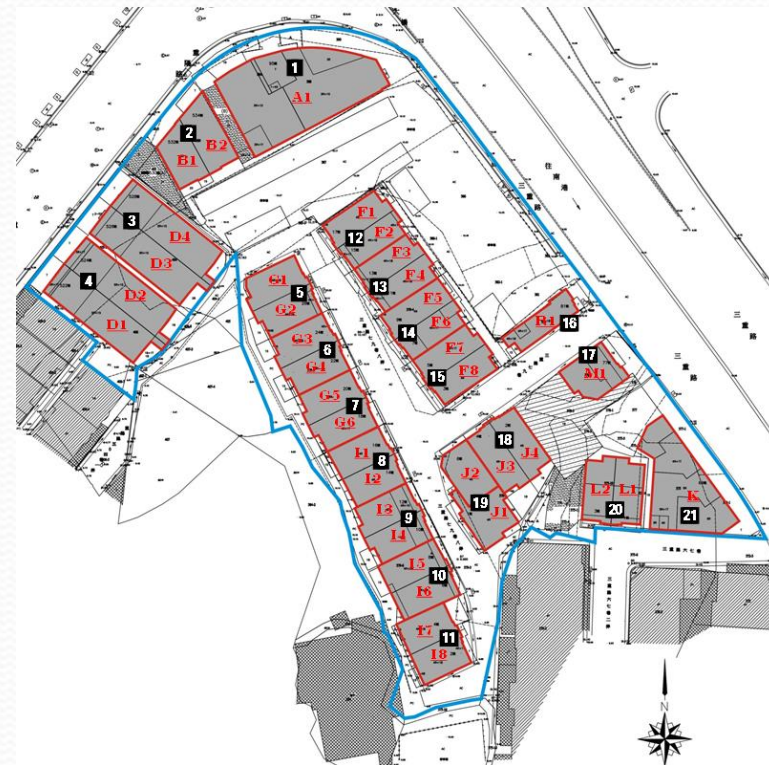
（實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

- 108年1月30日公布修正前之依據《都市更新條例》第36條，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。
- 拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為合法建物所有權人。
- 發放時間：權利變換計畫核定公告後10日內通知，受通知之日起30日內領取。逾期未領取，依法辦理提存。

| 類型 | 單位造價<br>(元/坪) | 年限    | 建物<br>殘值率 | 單位面積<br>(坪) | 殘餘價值<br>(元) |
|----|---------------|-------|-----------|-------------|-------------|
| 3層 | 65,000        | 33.25 | 36.83%    | 491.77      | 11,770,964  |
| 4層 | 70,000        | 31.58 | 39.99%    | 670.59      | 18,772,611  |
|    |               | 31.50 | 40.15%    | 2,403.86    | 67,560,531  |
|    |               | 31.33 | 40.47%    | 216.69      | 6,138,087   |
| 5層 | 75,000        | 30.67 | 41.73%    | 1,153.37    | 36,100,544  |
|    |               | 30.58 | 41.89%    | 362.95      | 11,403,671  |
| 6層 | 90,000        | 22.25 | 57.73%    | 520.35      | 27,033,660  |
| 總計 |               |       |           | 5,819.59    | 178,780,068 |

註：查定建築物補償單價、殘值率、耐用年數…等，以中華民國不動產估價師公會全國聯合會民國99年發布第四號公報內容計算。

□ **拆遷補償費（實際發放）** = 殘餘價值 - 拆除費用  
 = 1億7,878萬元 - 1,532萬元 = **1億6,346萬元**





# 五、拆遷安置計畫：合法建物拆遷安置費用（無變更）

（實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

- 依據108年1月30日公布修正前之都市更新條例第36條、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表。
- 發放時間：搬遷截止日前配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後，按月給付。逾期未領取，依法辦理提存。
- 發放對象為合法建物所有權人

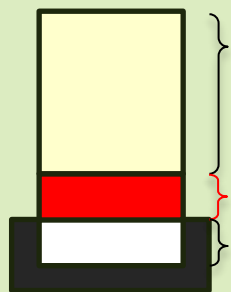
租金水準

（元/坪/月）

安置期間

46個月

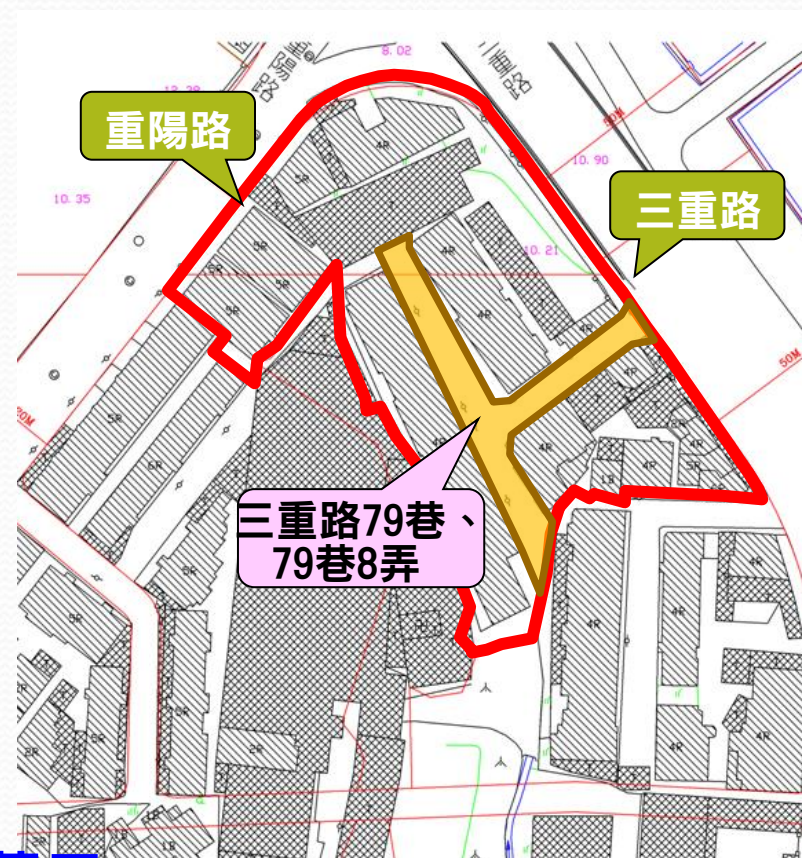
- 依估價師調查、分析周邊不動產市場價格水準及實際出租租金水準訂定



二樓以上住宅：500

|              |      |
|--------------|------|
| 重陽路、三重路      | 1000 |
| 三重路79巷、79巷8弄 | 700  |

地下室租金：350（臨重陽路）



## □ 拆遷安置費（租金補貼）

= 居住面積 × 租金水準 × 安置期間費（46個月）= 1億6,598萬元



# 五、拆遷安置計畫：其他土地改良物拆遷補償費用（變更版）

（實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

- 108年1月30日公布修正前之依據《都市更新條例》第36條，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。
- 拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為其他土地改良物使用權人。
- 發放時間：權利變換計畫核定公告後10日內通知，受通知之日起30日內領取。逾期未領取，依法辦理提存。

| 類型     | 單位造價<br>(元/坪) | 年限    | 建物<br>殘值率 | 單位面積<br>(坪) | 殘餘價值<br>(元) | 類型       | 單位造價<br>(元/坪) | 年限    | 建物<br>殘值率 | 單位面積<br>(坪) | 殘餘價值<br>(元) |
|--------|---------------|-------|-----------|-------------|-------------|----------|---------------|-------|-----------|-------------|-------------|
| 鋼筋混凝土造 | 75,000        | 30.67 | 41.73%    | 65.43       | 2,047,812   | 鐵皮<br>構造 | 35,100        | 30.67 | 10.00%    | 456.17      | 1,601,144   |
|        |               | 31.50 | 40.15%    | 153.81      | 4,322,874   |          |               | 30.58 | 10.00%    |             |             |
|        |               | 31.58 | 39.99%    | 37.20       | 1,041,401   |          |               | 33.25 | 10.00%    |             |             |
|        |               | 31.33 | 40.47%    | 27.02       | 765,521     |          |               | 31.50 | 10.00%    |             |             |
| 磚造     | 59,300        | 30.67 | 7.10%     | 15.96       | 67,173      |          |               | 31.58 | 10.00%    |             |             |
|        |               | 25.29 | 23.40%    | 185.66      | 2,576,255   |          |               | 31.33 | 10.00%    |             |             |
|        |               | 31.50 | 4.50%     | 254.45      | 679,128     |          |               | 25.29 | 12.50%    | 2.51        | 10,993      |
|        |               | 21.29 | 35.50%    | 42.60       | 896,863     | 雨棚       | 32,600        | 同上    | 10.00%    | 374.38      | 1,289,003   |
|        |               | 22.25 | 32.60%    | 7.71        | 149,017     | 合計       |               |       |           | 1,691.74    | 15,622,744  |
|        |               | 31.58 | 4.30%     | 68.85       | 175,560     |          |               |       |           |             |             |

註1：查定建築物補償單價、殘值率、耐用年數…等，以[中華民國不動產估價師公會全國聯合會民國99年發布第四號公報內容計算](#)

註2：單位面積僅呈現至小數點後2位，實際計算未四捨五入。

□ 拆遷補償費（實際發放）＝殘餘價值－拆除費用＝1,562萬元－146萬元＝**1,416萬元**



# 六、現有巷道廢止（無變動）

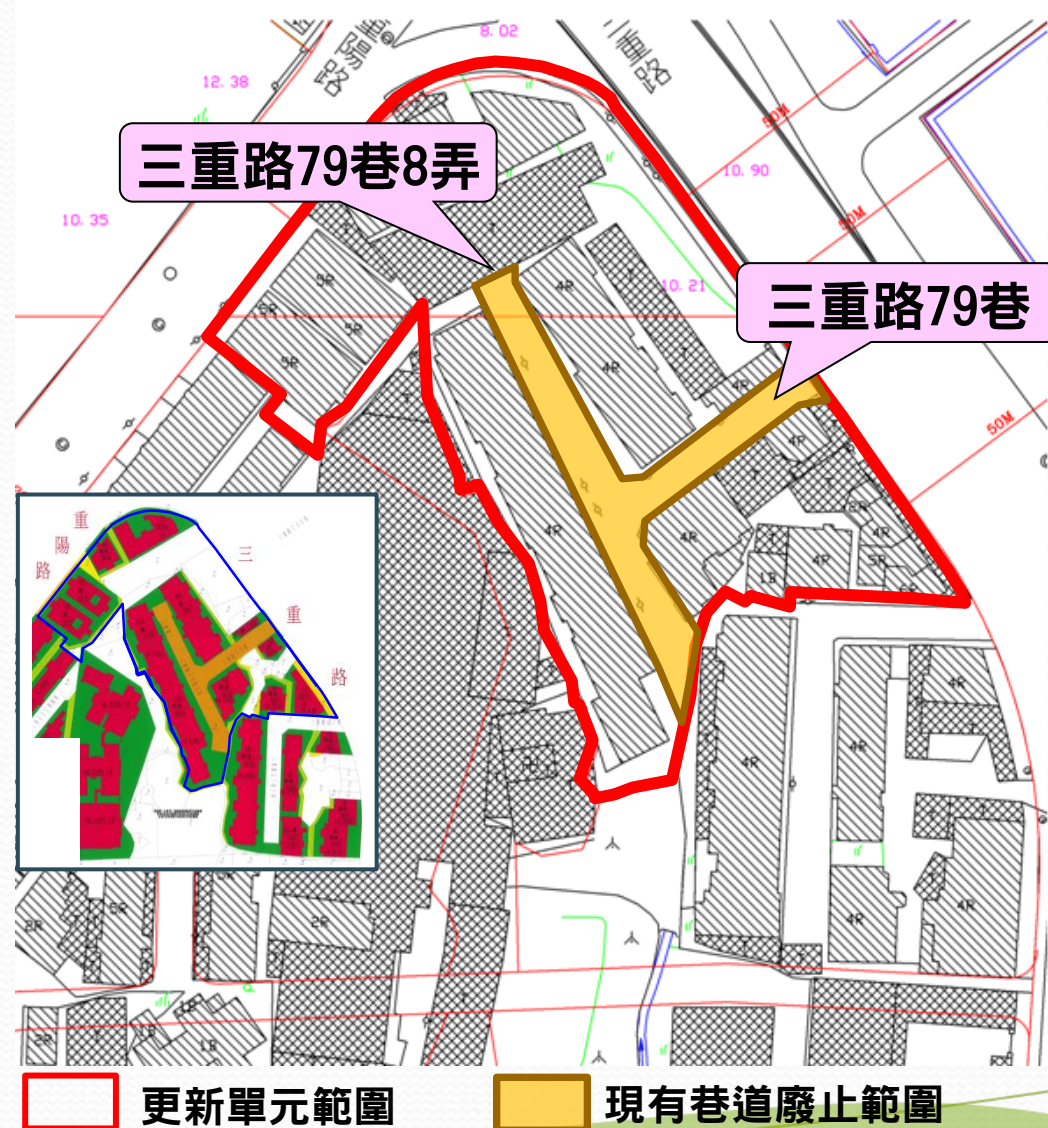
（實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

□ 本案現有巷道廢止，業於104年11月12日都市更新事業計畫經臺北市政府核定發布實施。

□ 現有巷道廢止範圍：三重路79巷、三重路79巷8弄

□ 檢討內容

| 臺北市都市更新<br>自治條例第10條                              | 檢討                                          |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 鄰近計畫道路已開闢或<br>自行開闢完成可供通行                         | <b>符合規定</b><br>※本更新單元周邊計畫道路 <u>皆已開闢可供通行</u> |
| 全部位於都市更新事業<br>計畫範圍內或 <u>同一街廓<br/>單向出口自底端逐步廢除</u> | <b>符合規定</b><br>※該現有巷道範圍及門牌，皆位於本更新單元範圍內      |





# 七、建築規劃設計

簡俊卿建築師事務所

- 變更事項說明
- 建築概要計畫
- 設計目標及構想
- 建築設計說明
  - 建築物量體
  - 造型、色彩、建材
  - 人車動線
  - 景觀植栽
  - 防災計畫





# 變更事項說明

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

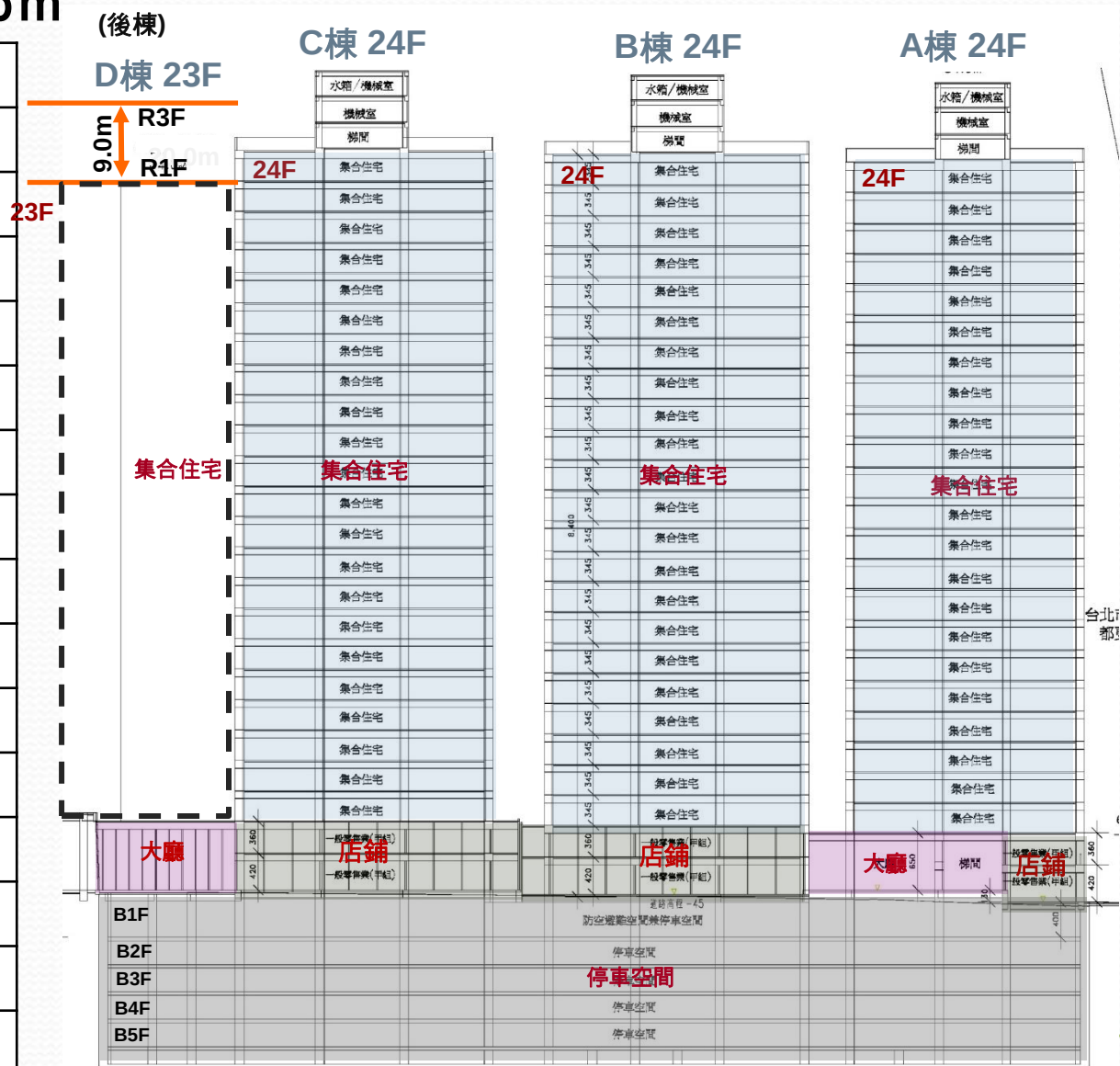
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>建築面積表</b> | <input type="checkbox"/> 總樓地板面積調整：原核定 <u>83,673.75</u> m <sup>2</sup><br><input type="checkbox"/> 建築面積調整：原核定 <u>4,793.36</u> m <sup>2</sup><br><input type="checkbox"/> 實設容積樓地板面積調整：原核定 <u>45,808.96</u> m <sup>2</sup><br><input type="checkbox"/> 陽台面積、機電設備面積及各層容積樓地板面積調整<br><input type="checkbox"/> 總戶數調整：原核定 <u>399</u> 戶<br><input type="checkbox"/> 車位數調整：原核定 <u>560</u> 輛 含裝卸位 <u>3</u> 輛<br><input type="checkbox"/> 法定工程造價：原核定 <u>1,400,698,575</u> 元 | → 變更版 <u>90,608.23</u> m <sup>2</sup><br>→ 變更版 <u>3,300.00</u> m <sup>2</sup><br>→ 變更版 <u>45,807.58</u> m <sup>2</sup><br><br>→ 變更版 <u>631</u> 戶<br>→ 變更版 <u>719</u> 輛 含裝卸位 <u>3</u> 輛<br>→ 變更版 <u>1,537,323,310</u> 元                                                                                                                      |
| <b>樓層數</b>   | <input type="checkbox"/> A棟：原核定地上23層→變更版 <u>地上24層</u><br><input type="checkbox"/> B棟：原核定地上25層→變更版 <u>地上24層</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> D棟：原核定地上20層 →變更版 <u>地上23層</u><br><input type="checkbox"/> 地下層：原核定地下4層→變更版 <u>地下5層</u>                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>平面規劃</b>  | <input type="checkbox"/> B1F～B4F平面調整、新增B5F<br><input type="checkbox"/> 1F平面配置圖及景觀圖調整<br><input type="checkbox"/> 2F～24F平面調整 <div>             1. 調整地下車道迴轉空間<br/>             2. 一般零售業調整（原34戶→變更為31戶），及外部景觀規劃。<br/>             3. 配合各戶調整           </div>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>外部環境</b>  | <input type="checkbox"/> 1F景觀配置調整<br><input type="checkbox"/> 陽台配置及型式變更<br><input type="checkbox"/> 立面造型型式變更                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>樓層高度調整</b><br><input type="checkbox"/> 1F原核定4.2M → 變更版 <u>4.2M</u><br><input type="checkbox"/> 2F原核定3.4M → 變更版 <u>3.6M</u><br><input type="checkbox"/> 3F以上各層原核定 <u>3.4M</u> → 變更版 <u>3.45M</u><br><input type="checkbox"/> 總樓高原核定 <u>86.1M</u> → 變更版 <u>84.0M</u><br><input type="checkbox"/> 總開挖深度原核定 <u>17.15M</u> → 變更版 <u>20.0M</u> |

# 建築概要計畫 (變更版)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

□ 基準容積：24,059.25 m<sup>2</sup>，總獎勵容積45,808.96 m<sup>2</sup>

| 使用分區        | 住宅區 (特)                        |                                           |
|-------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| 基地面積        | 10,693 m <sup>2</sup>          | 約3,234.6坪                                 |
| 允建建築面積      | <u>4,811.85 m<sup>2</sup></u>  | <u>約 1,455.58 坪</u>                       |
| 建蔽率         | <u>實設：30.86%</u>               | 法定：45%                                    |
| 法定容積率       | 225%                           |                                           |
| 法定容積        | 24,059.25 m <sup>2</sup>       | <u>約 7,277.92 坪</u>                       |
| 都更容積獎勵      | 11,894.92 m <sup>2</sup>       | <u>49.44%</u>                             |
| 中低樓層更新獎勵    | 9,854.82 m <sup>2</sup>        | <u>40.96%</u>                             |
| 獎勵後<br>允建容積 | 45,808.96 m <sup>2</sup>       | 約13,857.21坪                               |
|             | 允建容積率：428.40%                  |                                           |
| 實設容積        | <u>45,807.58 m<sup>2</sup></u> | <u>約 13,856.79 坪</u>                      |
| 總樓地板面積      | <u>90,608.23 m<sup>2</sup></u> | <u>約 27,408.99 坪</u>                      |
| 建築設計        | 樓層數                            | 地上 <u>24層 (23層)</u> 、地下 <u>5層</u>         |
|             | 構造                             | SRC造                                      |
|             | 戶數                             | 店鋪： <u>31</u> 戶、住宅： <u>600</u> 戶，計 631 戶。 |
|             | 車位數                            | 汽車： <u>719</u> 輛 (裝卸3輛)，機車： <u>564</u> 輛  |





# 建築概要計畫 (變更版)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

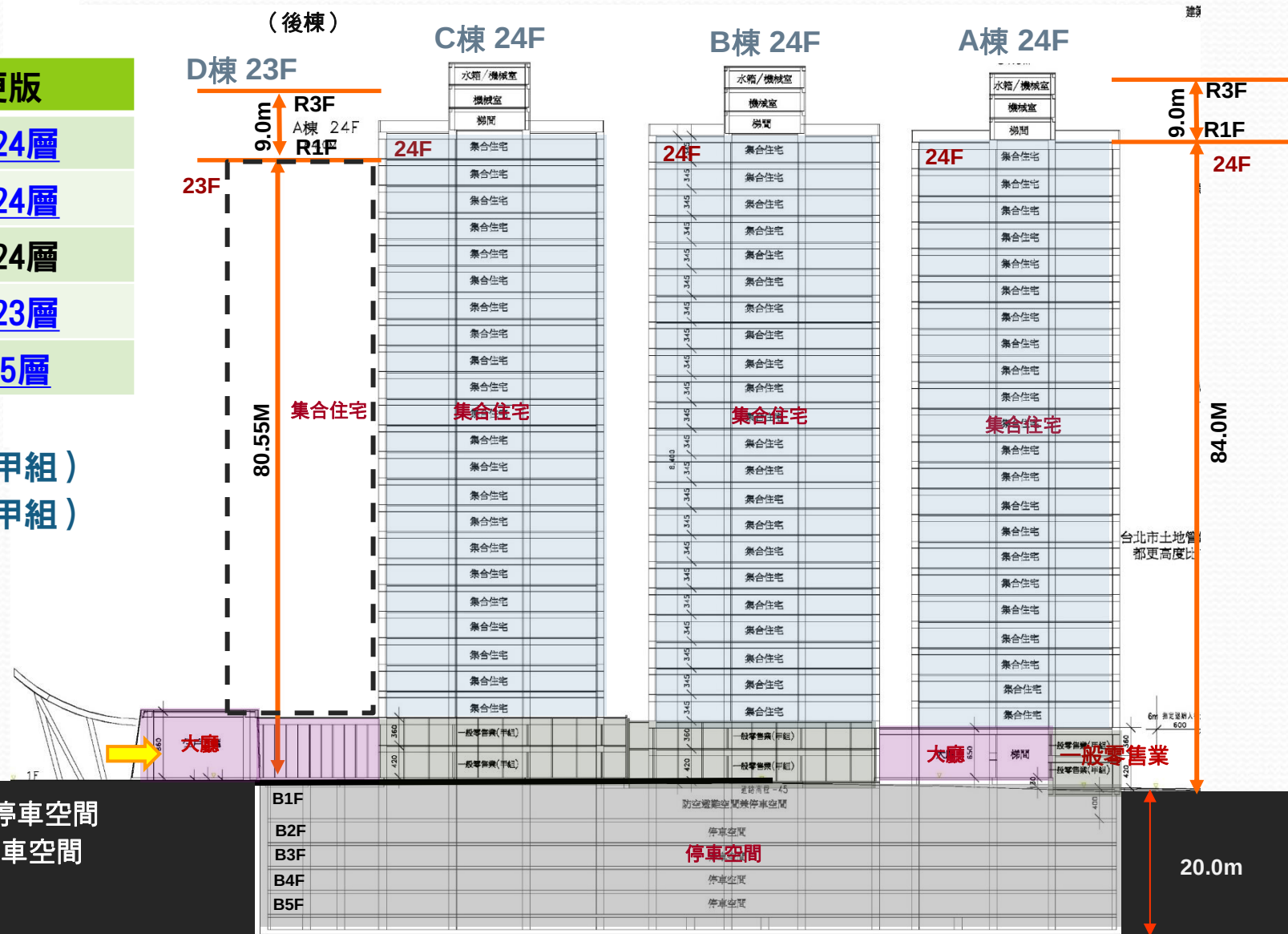
## 變更項目

| 棟別 | 原核定版  | 變更版          |
|----|-------|--------------|
| A棟 | 地上23層 | <u>地上24層</u> |
| B棟 | 地上25層 | <u>地上24層</u> |
| C棟 | 地上24層 | 地上24層        |
| D棟 | 地上20層 | <u>地上23層</u> |
| -  | 地下4層  | <u>地下5層</u>  |

|        |       |            |
|--------|-------|------------|
| 1F     | 4.2M  | 一般零售業 (甲組) |
| 2F     | 3.6M  | 一般零售業 (甲組) |
| 3F-24F | 3.45M | 集合住宅       |

建築物高度：84.00m (24F)  
80.55m (23F)

地下層：B1F 防空避難室 停車空間  
B2F~B5F 汽車停車空間





# 設計目標及構想 (變更版)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 設計理念

同原核定

南港因位基隆河之南岸，與汐止區北港里之北港相對而得名。  
藉由”船帆”意象：塑造建築物群量體感，充分反映地方性之歷史發展脈絡。



南港

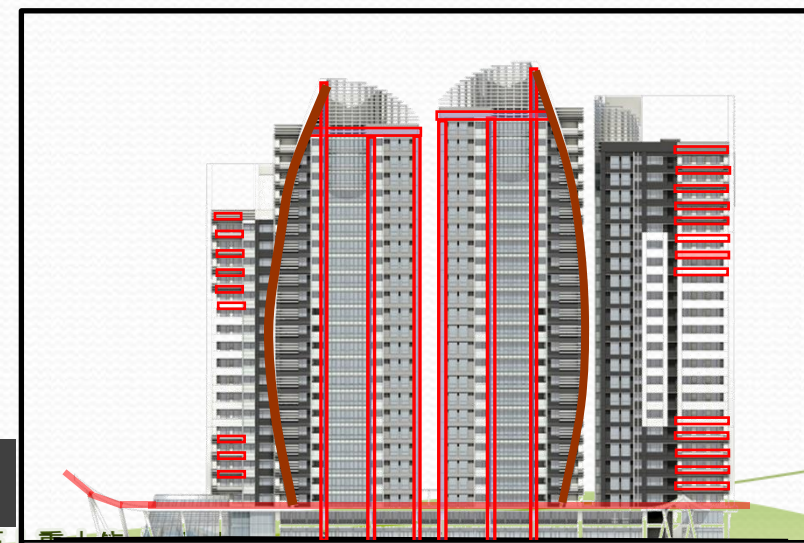


## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

南港意象 船帆

原核定版



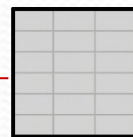


# 建築物之量體、造型、色彩計畫 (變更版)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 變更項目

- 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
- 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
- 立面造型型式變更



主體  
淺色面磚



暖灰 面磚



淺白色烤  
漆鋁板



米白色  
面磚

## 量體材質與色彩

同原核定

建築主體以白色亮面為基底，搭配清玻璃、玻璃、暖灰色烤漆鋁板隔柵、遮陽板系統等。使各種不同的材質顯現其特質的同時又能達到整體的協調效果，而材料之間的接合與細部設計也呈現其美感獨特性。集合住宅裙樓的部分則以平光面的米白色系的石材為主，以維持整體色調，並利用石材質感表現基座（船板意象）之穩重風格。

## 立面造型

同原核定

呈現樑柱結構，強化水平垂直的線性組合關係，在立面上則將遮陽板、陽台等細節融入整體船帆造型，建構鮮明之簡潔現代風格。

原核定版





# 動線規劃 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 變更項目

1. 一般零售業：31戶
2. 景觀調整

警示器

反光鏡

汽機車進出動線

住宅人行動線

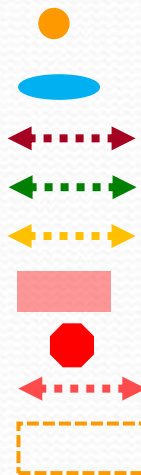
都市人行動線

垂直動線

人行路口

鄰地車道進出動線

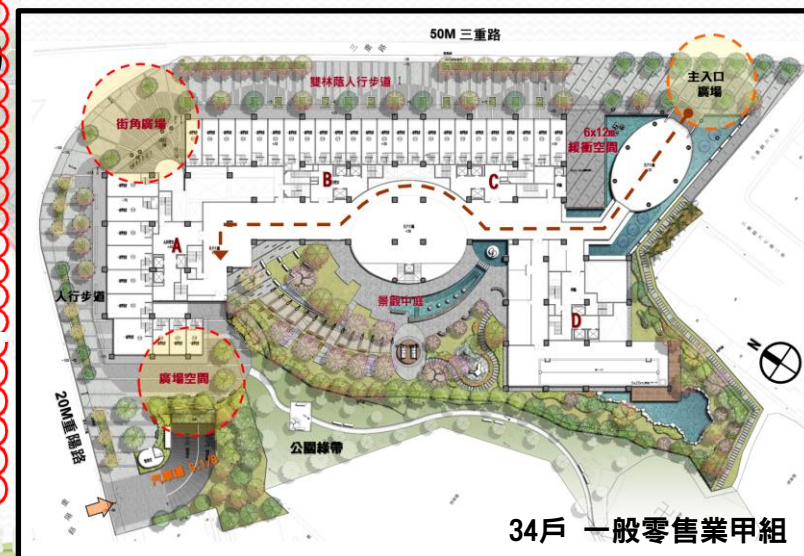
6M×12M 高層建築緩衝空間



原核定版



31戶 一般零售業甲組

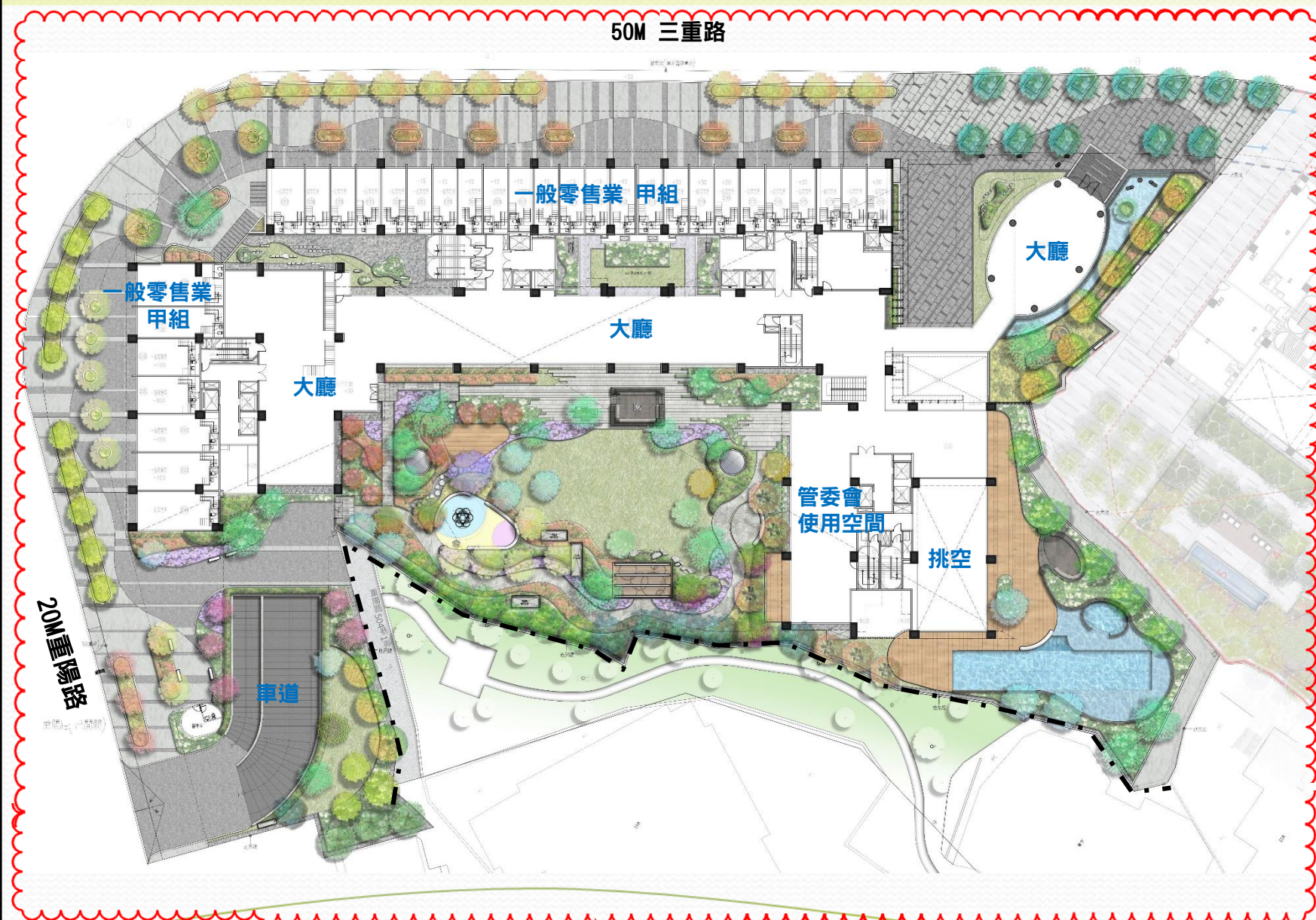


34戶 一般零售業甲組



# 景觀植栽設計 (變更版)

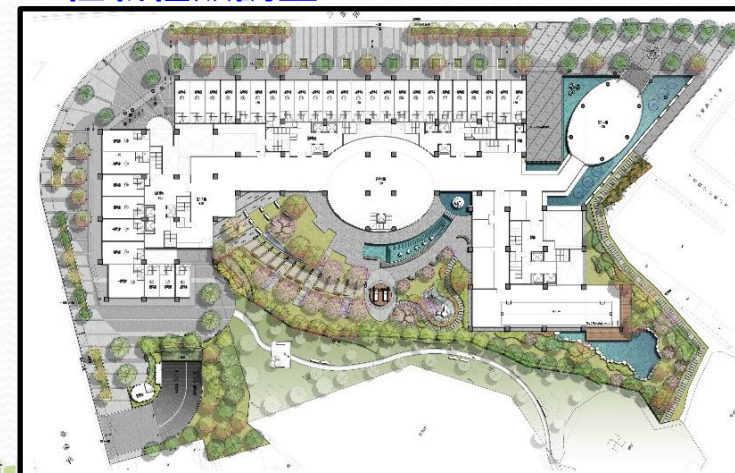
(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目

1. 景觀綠化調整
2. 內部庭園形式
3. 植栽種類調整

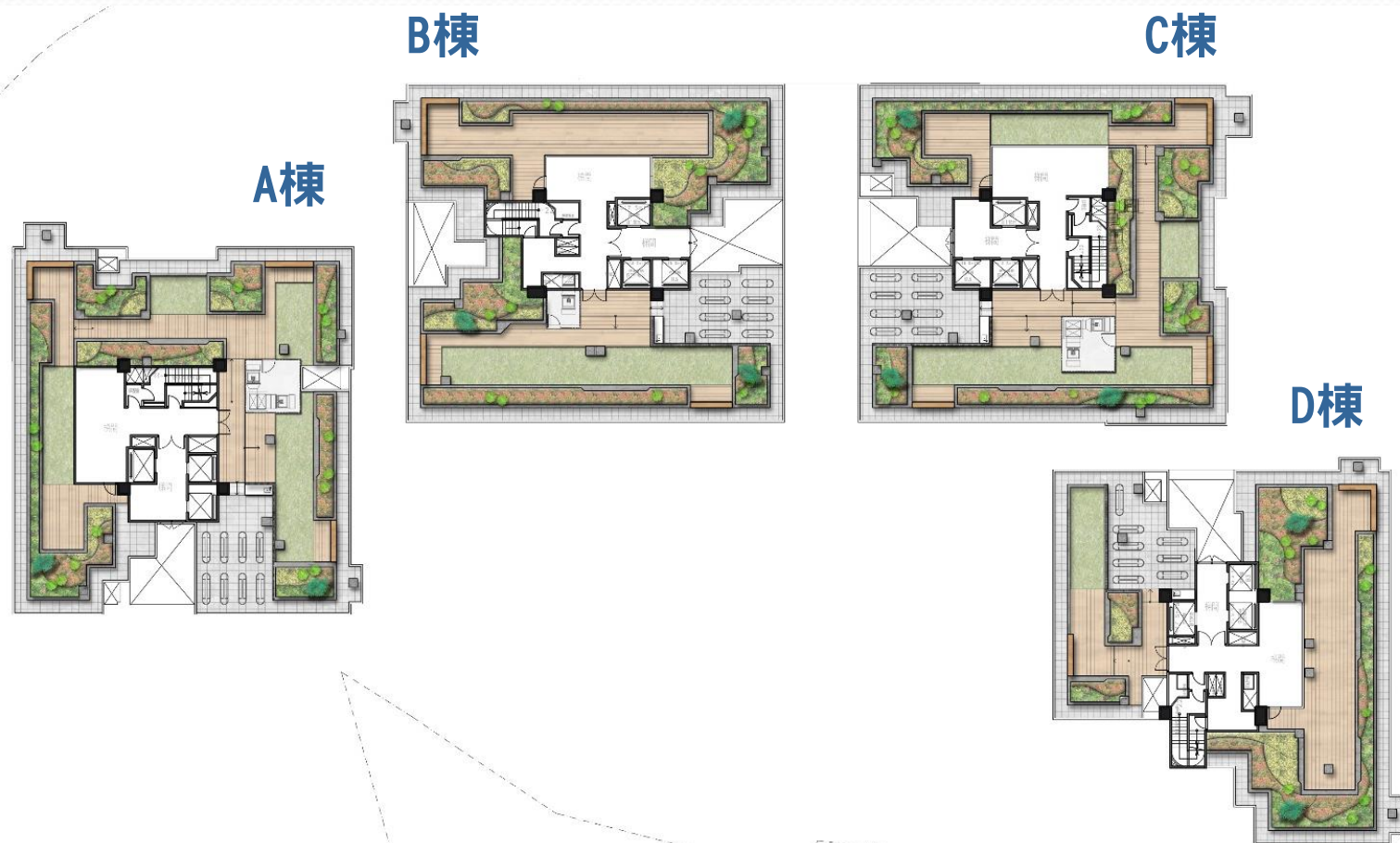
## 原核定版





# 景觀植栽設計 屋頂花園 (變更版)

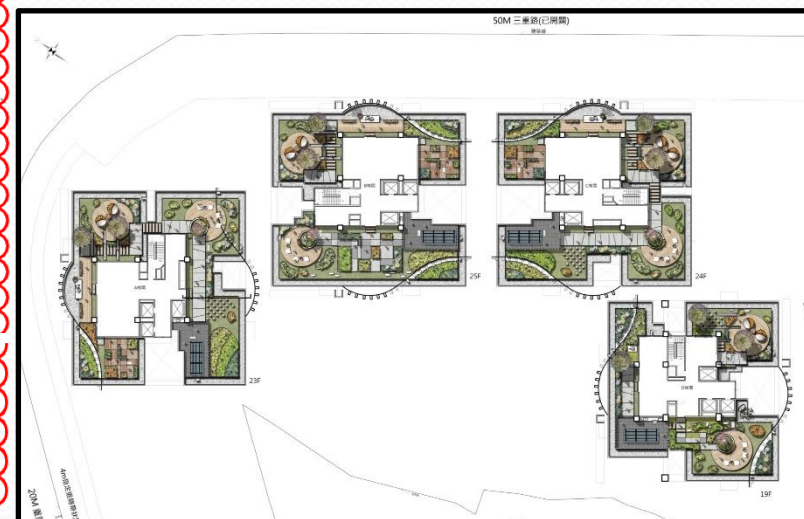
(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目

1. 平面調整
2. 綠化配置調整

## 原核定版





## 變更項目

1. 平面調整
2. 景觀調整

**8M×20M**  
**供雲梯車救災操作空間**



## 消防車動線



## 逃生動線



**原核定版**

## 劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討

有關建築消防車轉救活動線及救災活動空間檢討部分，本署之建築規劃、設計方面，已依修正華民國102年07月22日內政部第六會字第102080742號函修正發布第二條、暨內政部消防車轉救活動空間指導原則，辦理，將空地留設於建築物四周與一樓式開放空間，使火場環境與建築物垂直而形成防火圍封，增強火場的隔斷性與受災時避難通路的暢通性，且本案圖計空間部分皆能持續維護，可符合一般救災轉救至所需最小道路寬度之要求，並可使一般救災車有足夠的救災作業空間，不致影響其他救災車輛之交通動線，恰可形成完整之防災密網，救災機能，相輔如下：

- ### 一、消防車輛救災動線指導原則

- (一)供救災五層以下建築物消防車通行之道路或路面上，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
- (二)供救災六層以上建築物消防車通行之道路或道路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
- 檢討：皆維持淨寬4公尺以上及4.5公尺以上之淨高 OK!
- (三)道路彎角及交叉路口設計應儘量考慮適合各地區防災特性之道路彎角及行駛率，如附圖例為參考。

- ## 二、消防車輛救災活動空間之指導原則

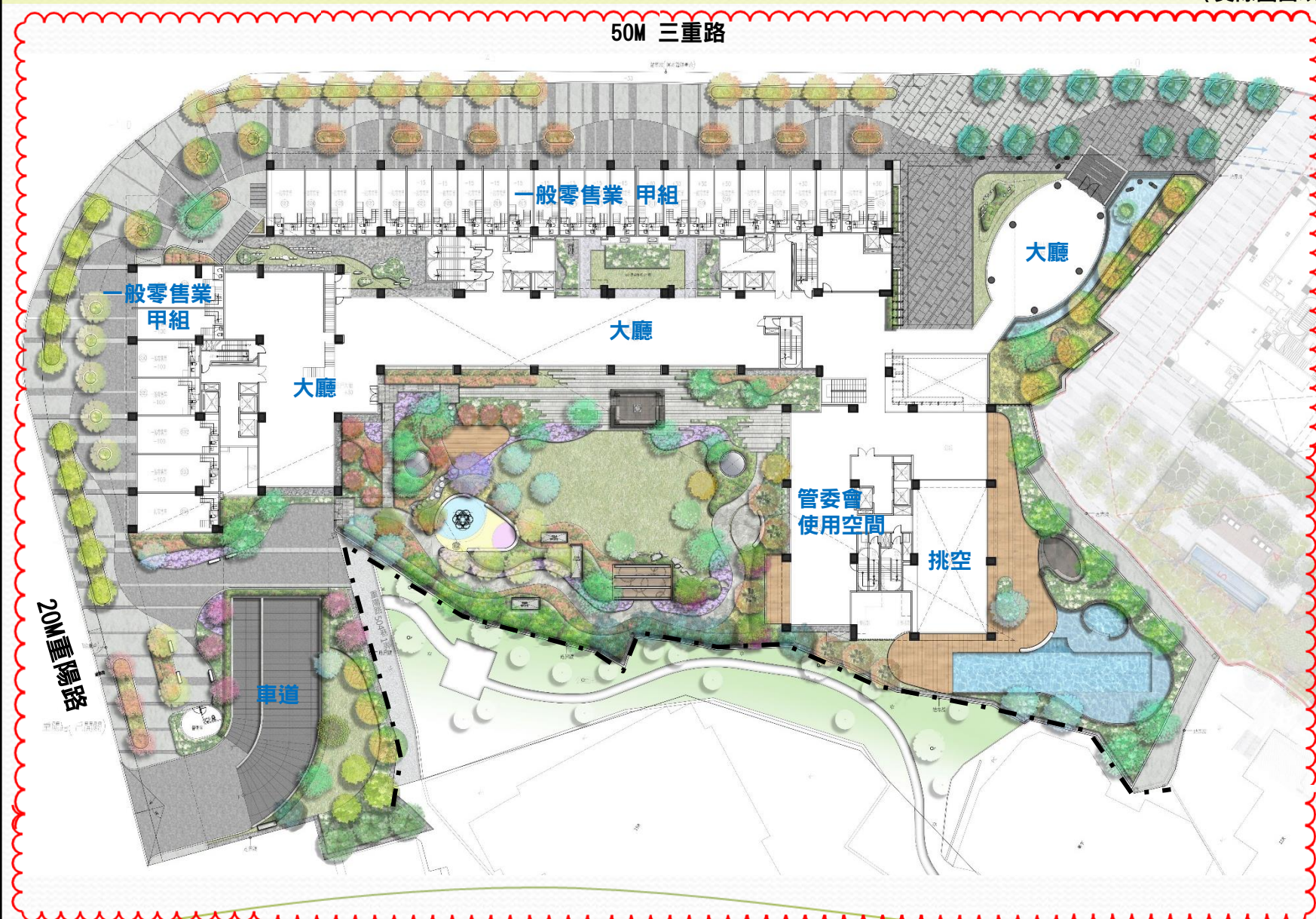
- (一)五層以下建築，消防車駛及活動所需空間淨高度為4.1公尺。
- (二)六層以上或高度超過20公尺之建築物，應於五層道路或寬度4公尺以上通達各處之緊急出口，其替代手段或避難梯口淨高度11公尺寬度應與消防車操作救災活動所需，此項高度11公尺寬度可與消防車沿道路超過11公尺，並應規劃可供警備車進入建築基座之道路。
- 地點：本案為六層以上之建築物，兩至四路皆須救災，A-D環繞道路超過11公尺部分，設置可警備車進入之通道，並於建築物A-D開口、開口、陽台等處規劃可供消防車操作救災活動空間。OK

Figure 8-1-50 is a detailed site plan for the 'Defense and Leisure Integration Activity Space Planning' of the 'Shanghai Museum' (上海博物館). The plan shows the museum's main building, a large central courtyard, and surrounding green spaces. Key features include a large circular area in the center, several rectangular courtyards, and various green spaces and trees. The plan is color-coded: green for green spaces, orange for activity spaces, and blue for water features. A legend on the right explains the color coding and symbols. The plan is titled '防吳興遊地總設計圖' (Defense and Leisure Integration Activity Space Planning) and includes a scale bar (S-1/500) and a north arrow.



# 全區配置圖 (變更版)

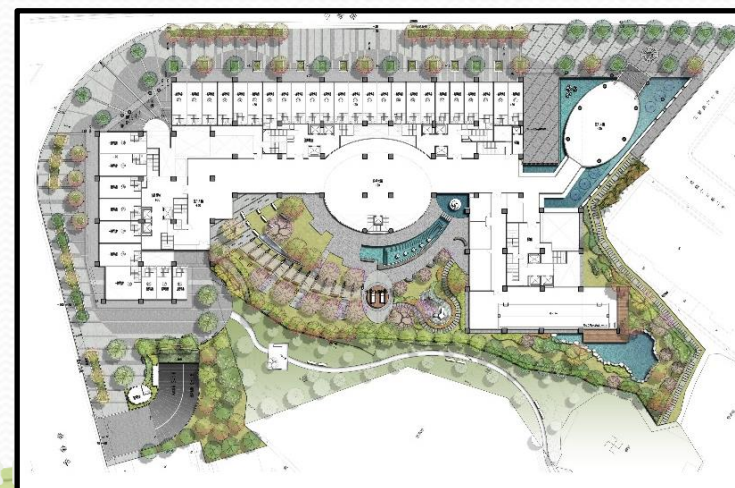
(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目 平面配置、景觀與綠化調整



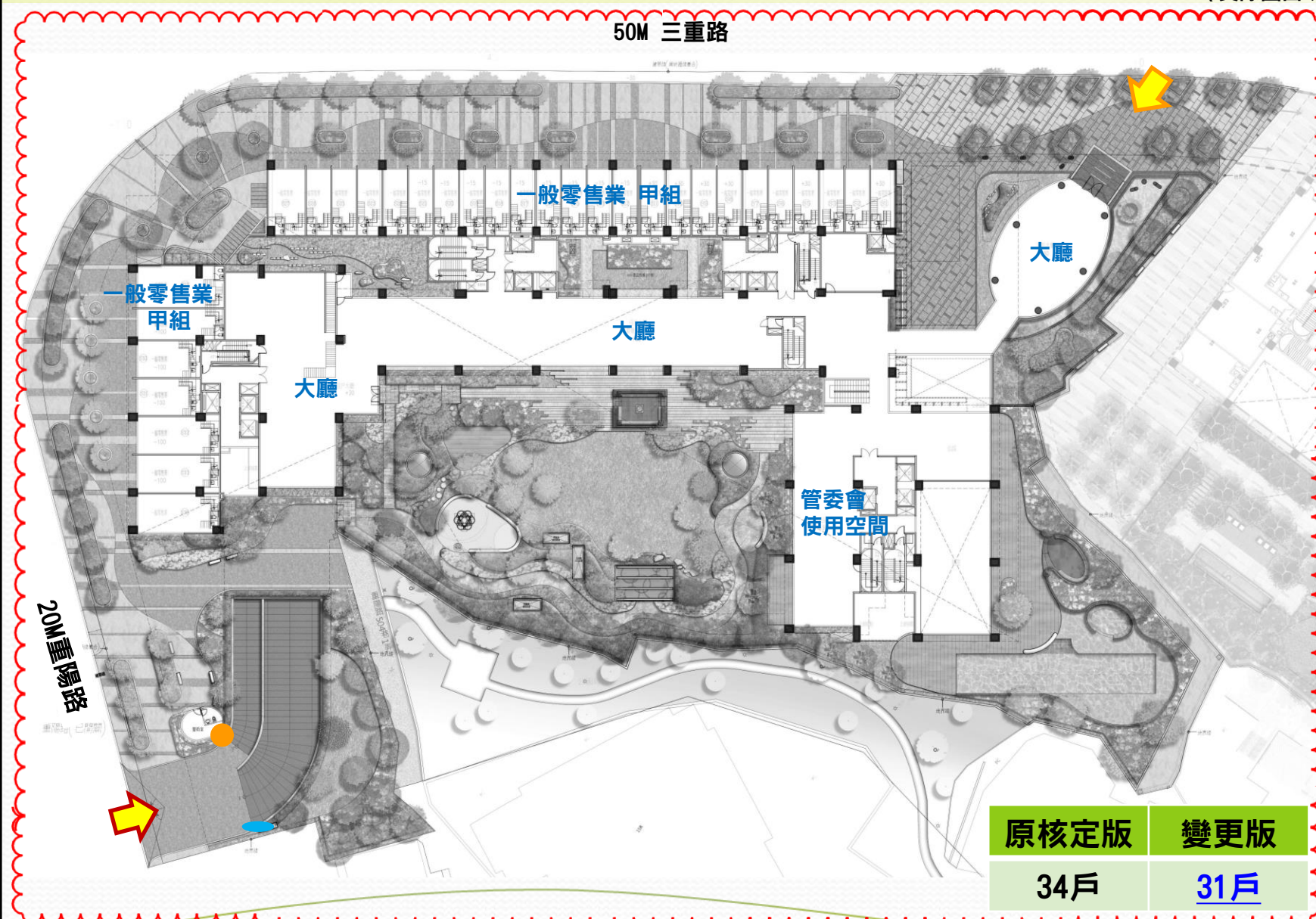
原核定版





# 一層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目

1. 一般零售業調整
2. 大廳配置中心圓型取消
3. 景觀調整

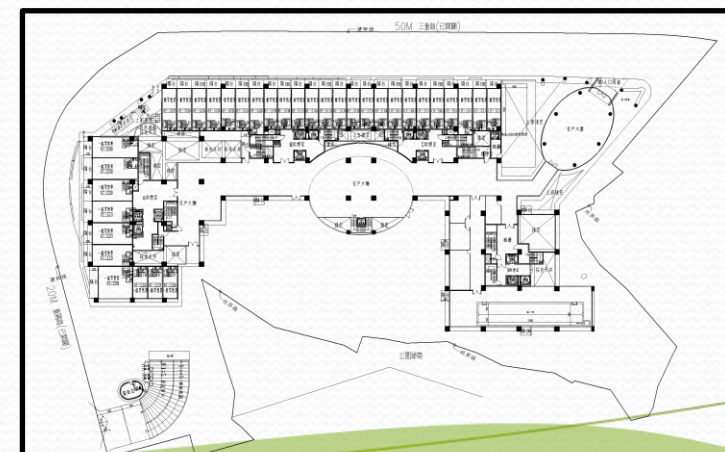
警示器



反光鏡



原核定版



原核定版

變更版

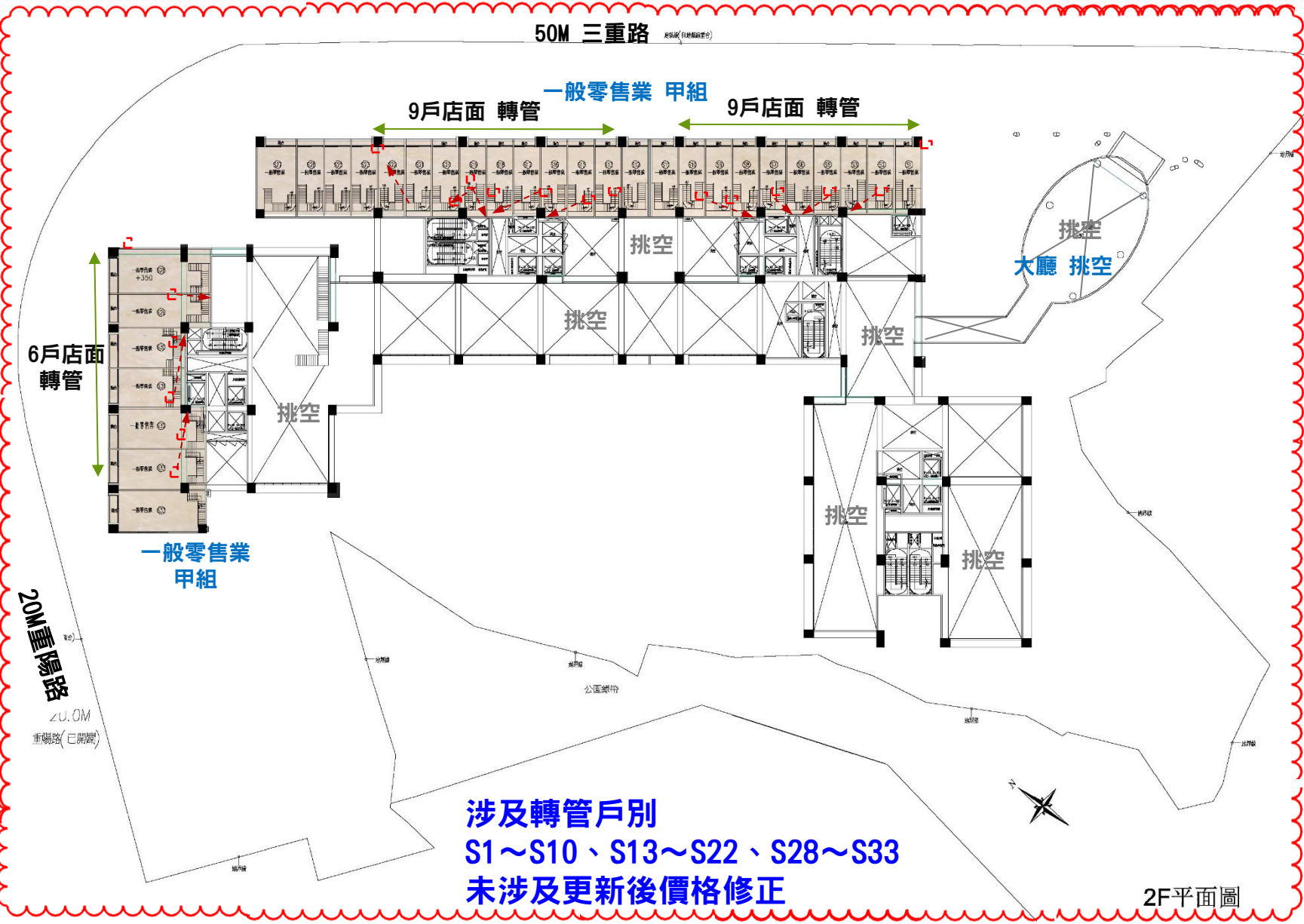
34戶

31戶



# 二層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



- 變更項目**
- 1. 一般零售業調整
  - 2. 大廳配置中心圓型取消

上方管線位置標示  
方向

涉及轉管戶別  
S1~S10、S13~S22、S28~S33  
未涉及更新後價格修正

2F平面圖

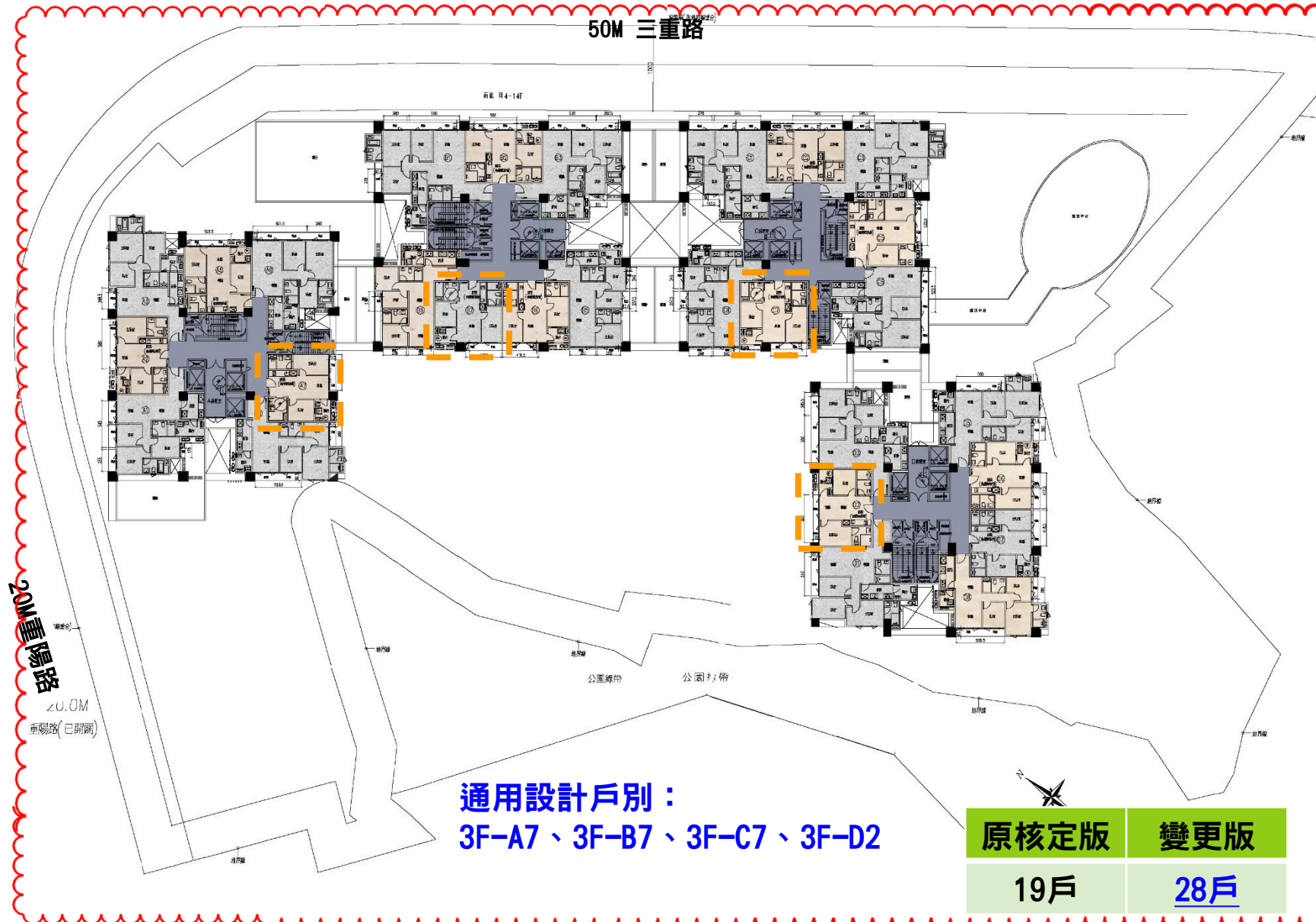
原核定版





# 三層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目

### 1. 戶數及各戶調整

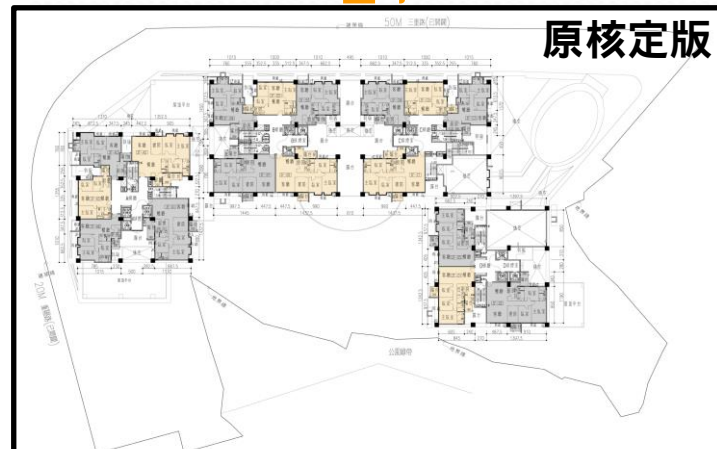


示意圖

各戶無轉管

通用設計戶別

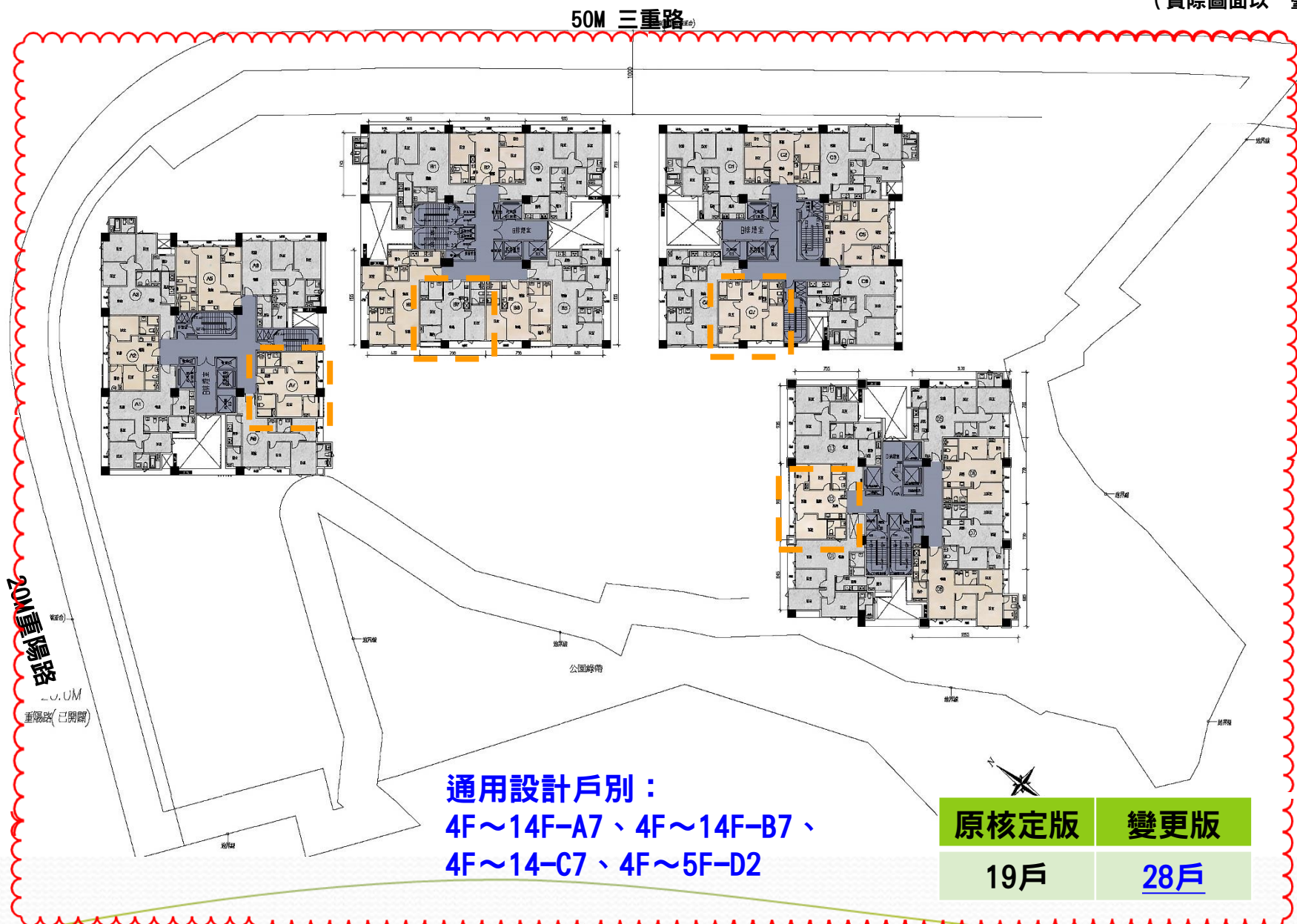
原核定版





# 四層至十四層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目

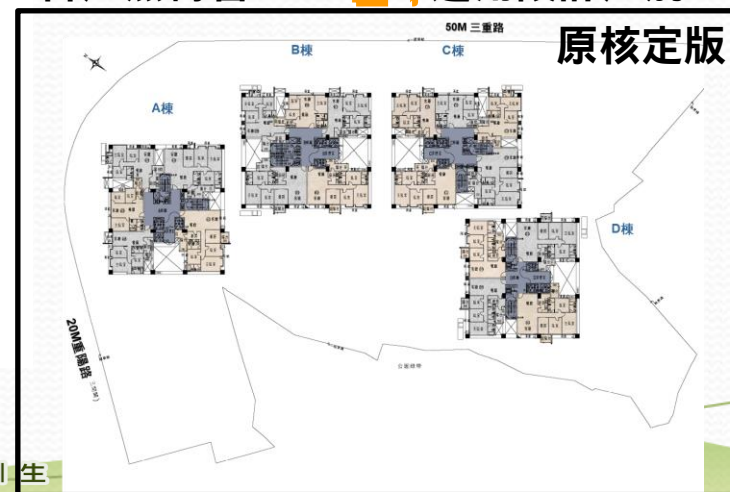
### 1. 戶數及各戶調整



示意圖

各戶無轉管

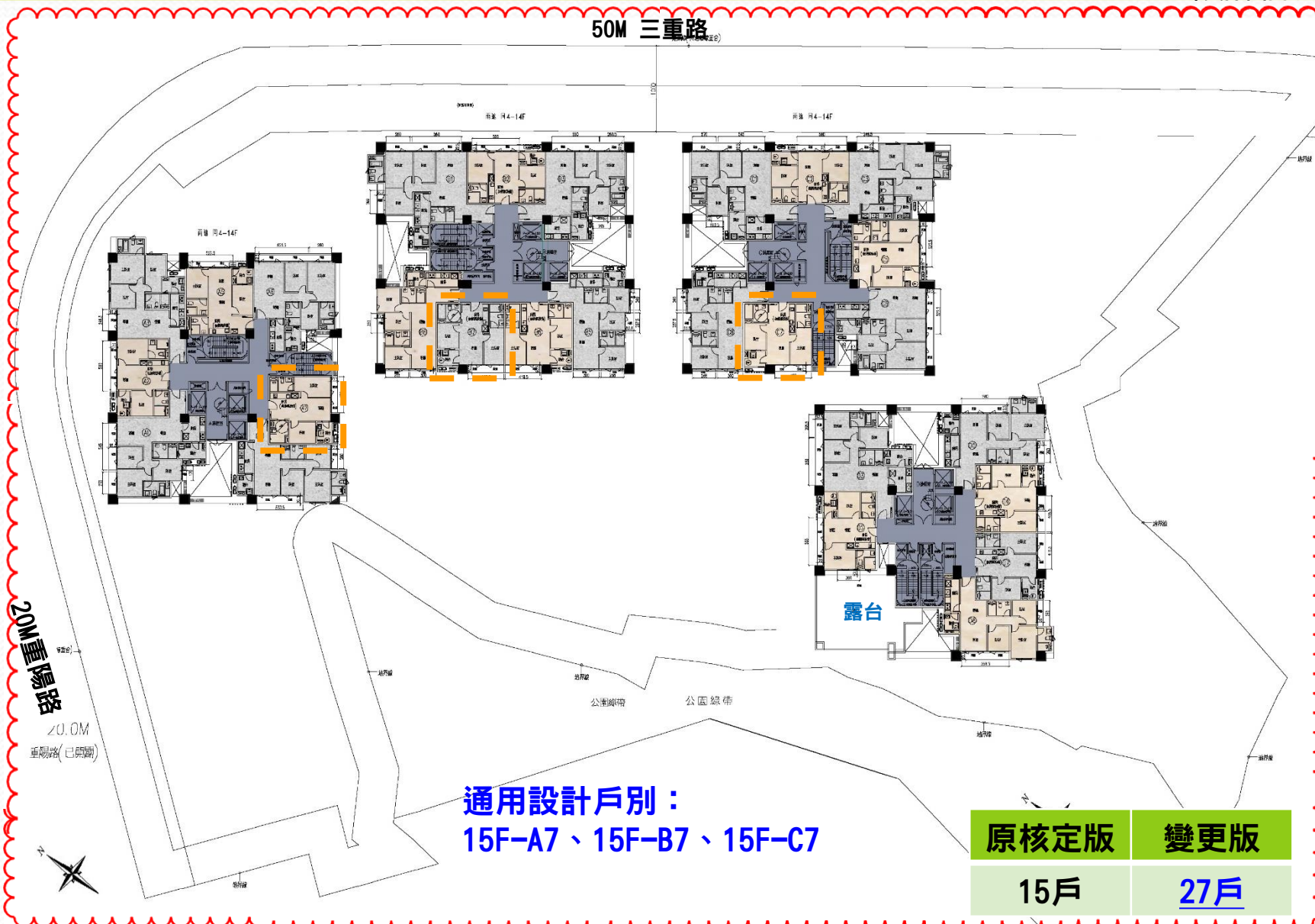
通用設計戶別





# 十五層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目

### 1. 戶數及各戶調整



示意圖

各戶無轉管

通用設計戶別



原核定版

15戶

變更版

27戶



# 十六層至二十三層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

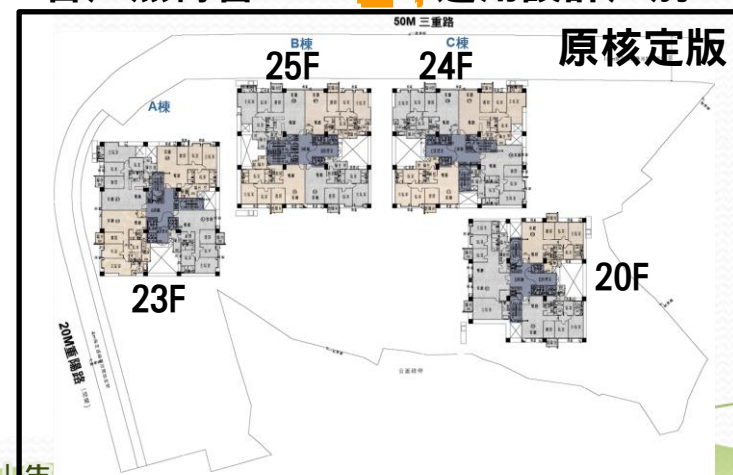
## 變更項目

### 1. 戶數及各戶調整

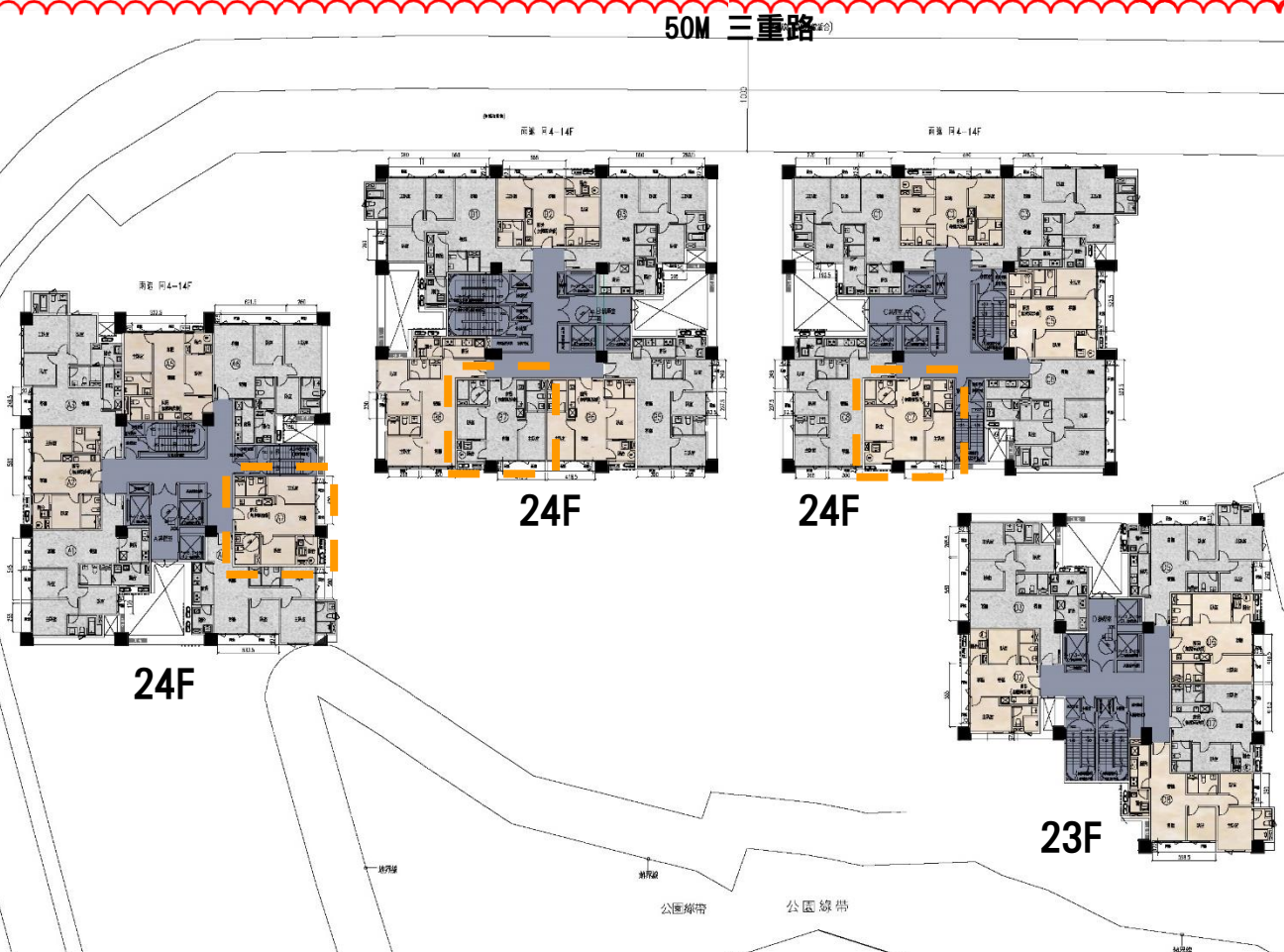


各戶無轉管

通用設計戶別



落物曲線



通用設計戶別：  
16F~23F-A7、16F~23F-B7、  
16F~23F-C7

| 樓層      | 原核定版 | 變更版 |
|---------|------|-----|
| 16F-20F | 15戶  | 27戶 |
| 21F-23F | 12戶  | 27戶 |



# 二十四層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 變更項目

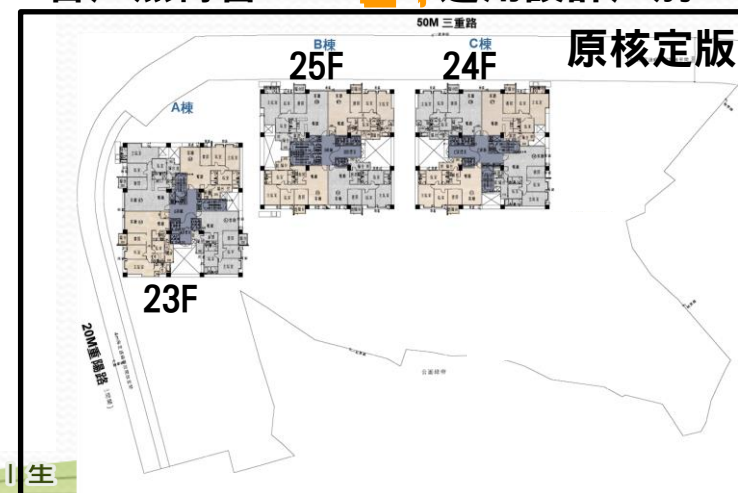
### 1. 戶數及各戶調整



示意圖

各戶無轉管

通用設計戶別



原核定版

12戶

變更版

21戶

通用設計戶別：  
24F-A7、24F-B7、24F-C7

50M 三重路

24F

24F

24F

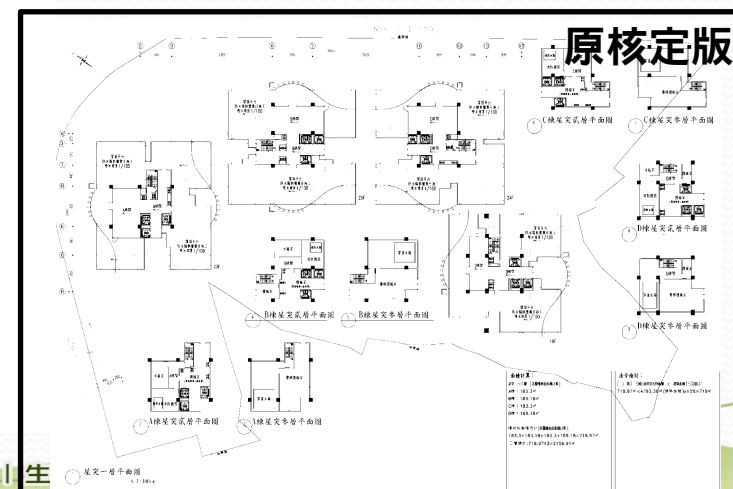
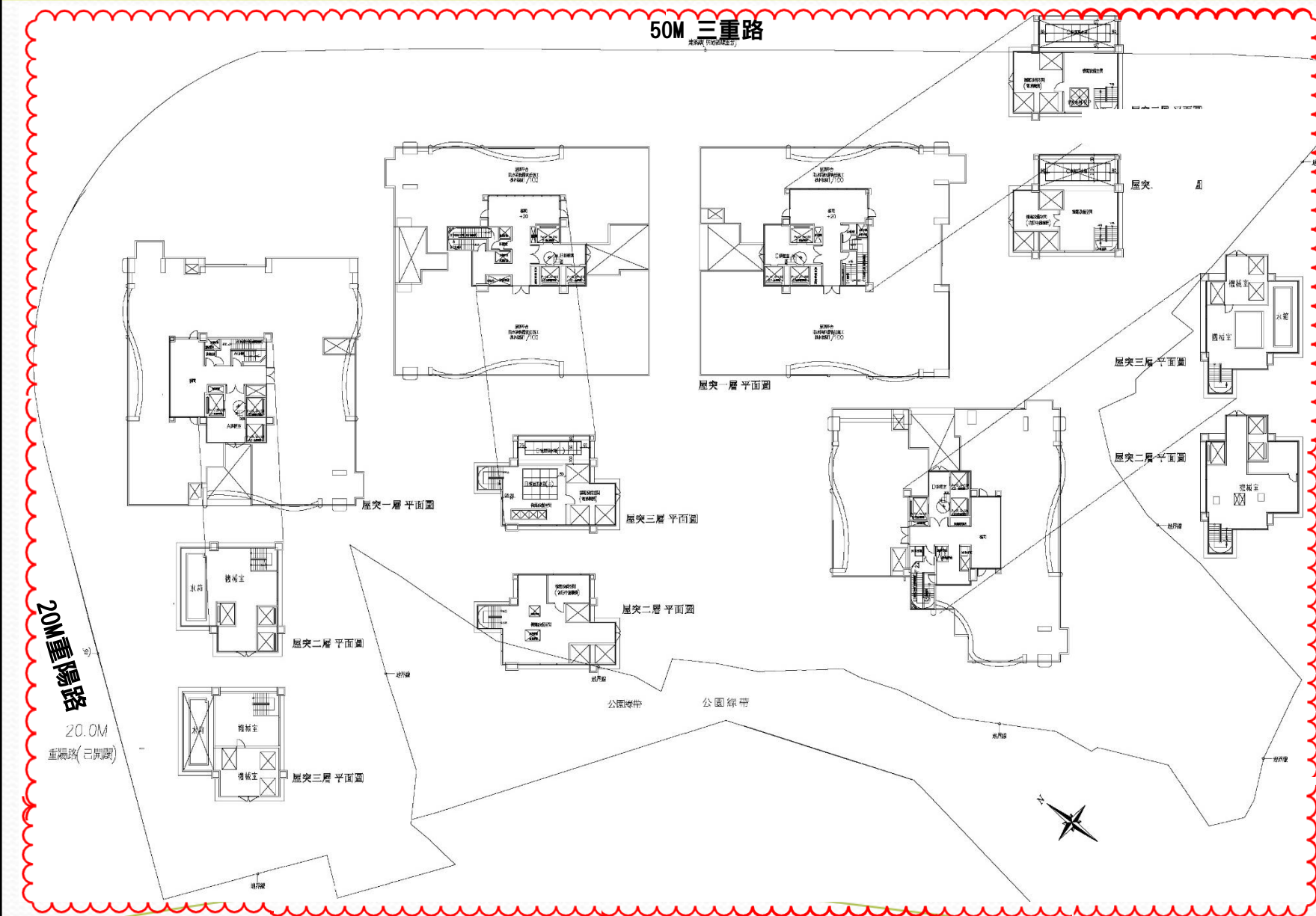
20M重陽路  
20.0M  
重陽路(已崩解)



# 屋突一層至三層平面圖 (變更版)

(實際圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 變更項目 1. 平面配置調整



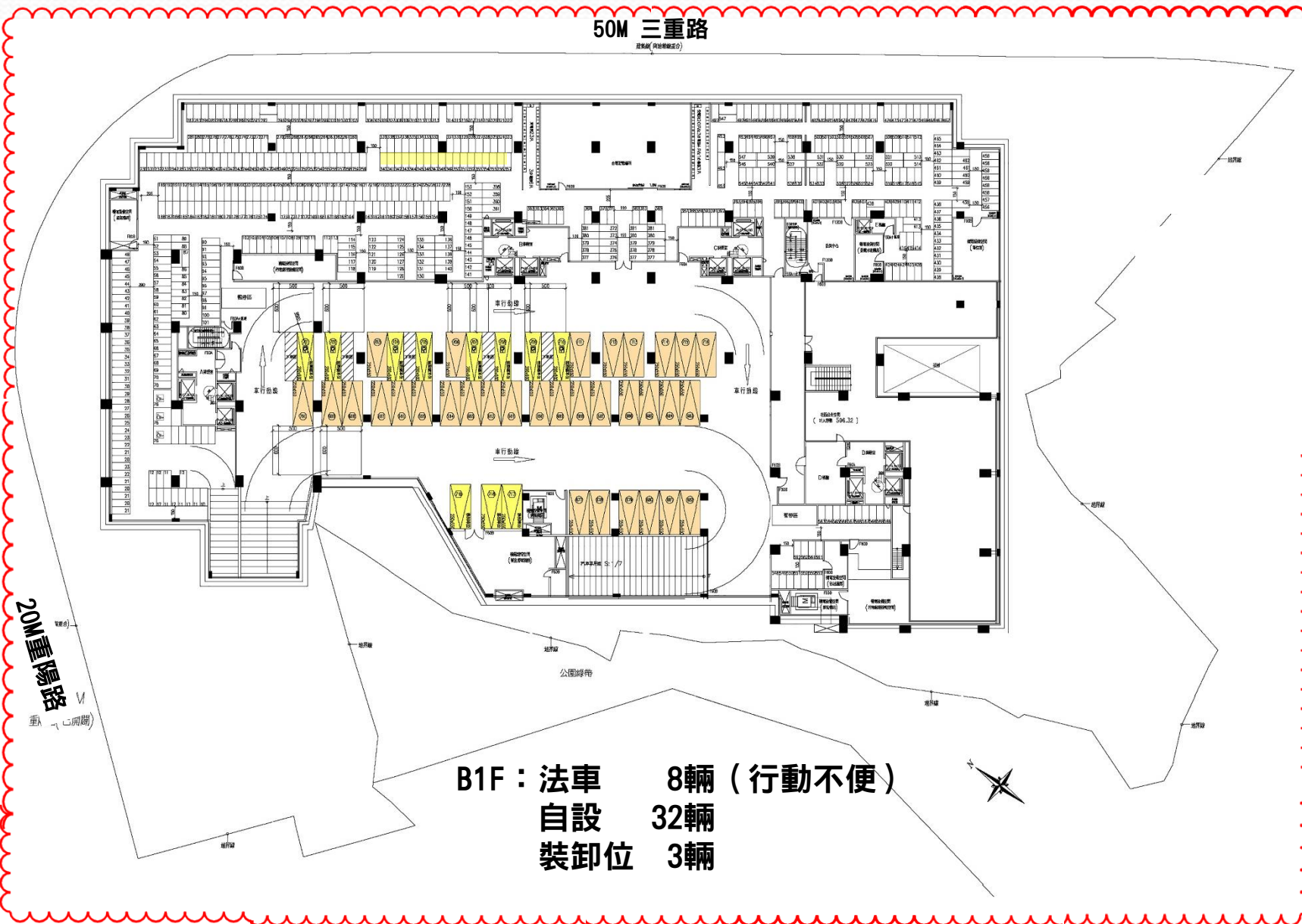


# 地下一層平面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

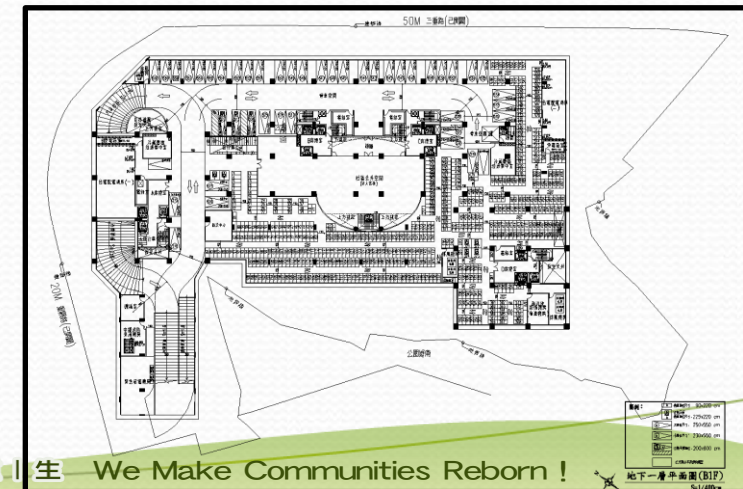
## 變更項目

1. 調整車道迴轉空間
2. 車位數量變更



| 坡道平面 |                            |        |
|------|----------------------------|--------|
| 地下1層 | 汽車 43輛                     | 機車564輛 |
| 地下2層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下3層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下4層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下5層 | 汽車 163輛                    |        |
| 合計   | 汽車：719輛 (含裝卸：3)<br>機車：564輛 |        |

## 原核定版





# 地下二層平面圖 (變更版)

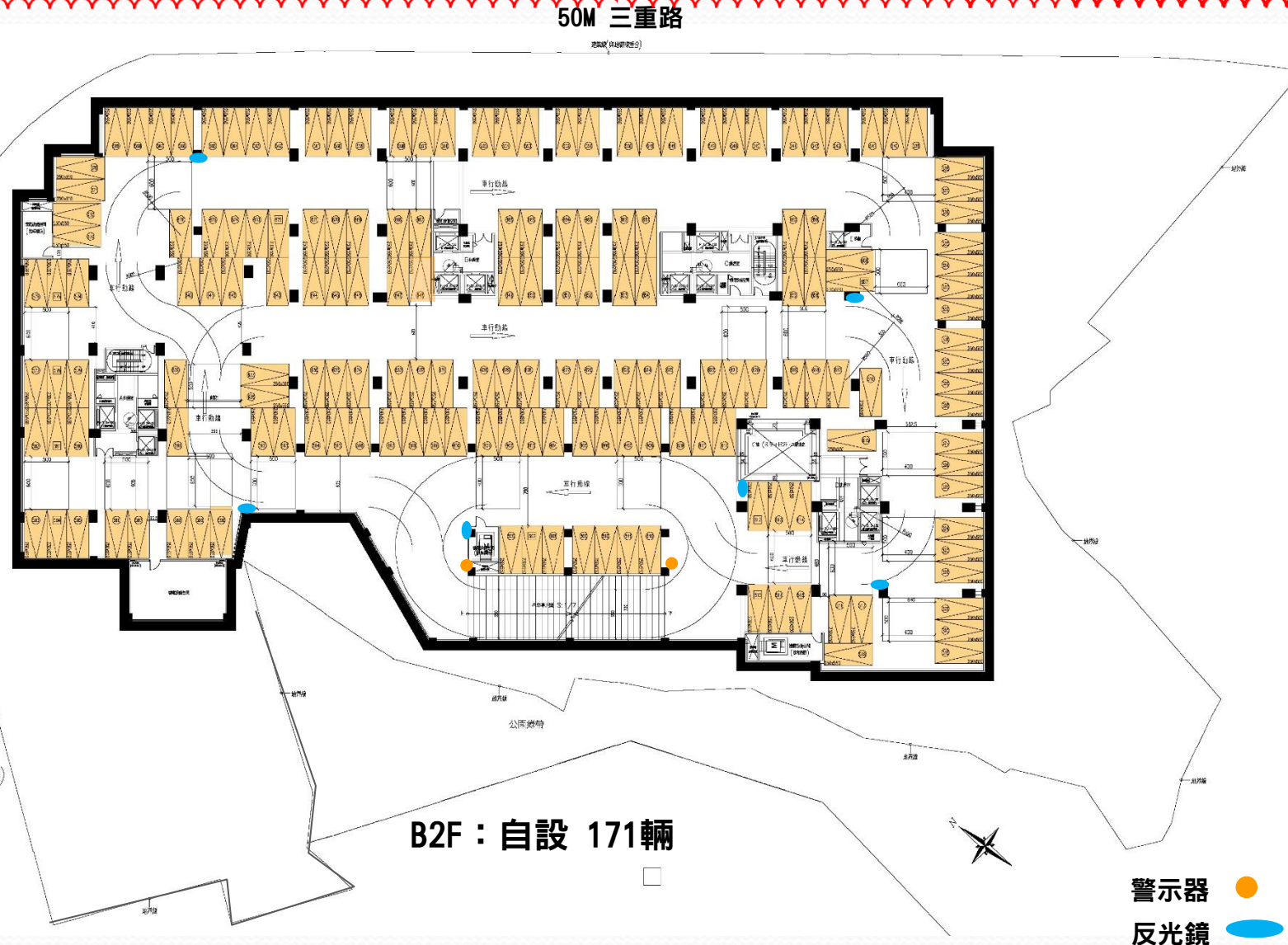
(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 變更項目

1. 調整車道迴轉空間
2. 車位數量變更

| 坡道平面 |                            |        |
|------|----------------------------|--------|
| 地下1層 | 汽車 43輛                     | 機車564輛 |
| 地下2層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下3層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下4層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下5層 | 汽車 163輛                    |        |
| 合計   | 汽車：719輛 (含裝卸：3)<br>機車：564輛 |        |

## 原核定版





# 地下三層平面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 變更項目

1. 調整車道迴轉空間
2. 車位數量變更

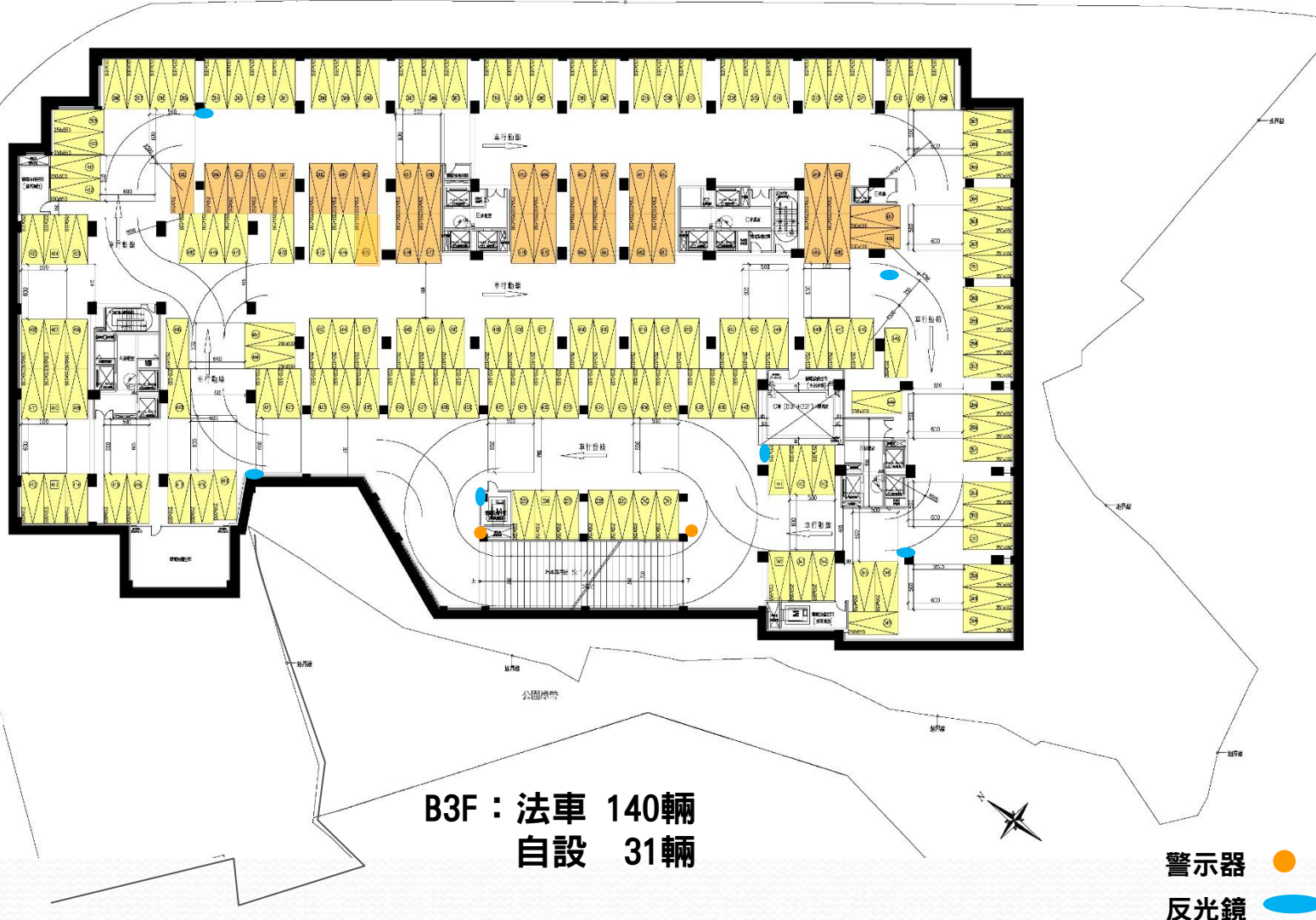
| 坡道平面 |                            |        |
|------|----------------------------|--------|
| 地下1層 | 汽車 43輛                     | 機車564輛 |
| 地下2層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下3層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下4層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下5層 | 汽車 163輛                    |        |
| 合計   | 汽車：719輛 (含裝卸：3)<br>機車：564輛 |        |

## 原核定版



50M 三重路

底層(公共停車場)



B3F : 法車 140輛  
自設 31輛

警示器 ●  
反光鏡 ○

20M 重陽路

重陽路(已開闢)



# 地下四層平面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

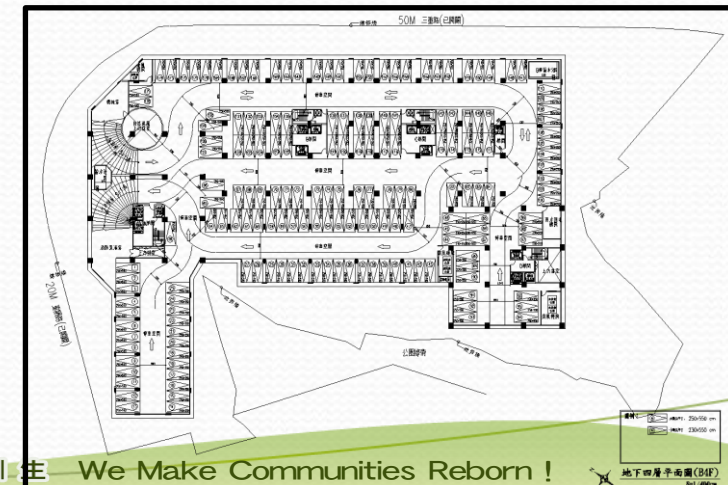


## 變更項目

1. 調整車道迴轉空間
2. 車位數量變更

| 坡道平面 |                            |        |
|------|----------------------------|--------|
| 地下1層 | 汽車 43輛                     | 機車564輛 |
| 地下2層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下3層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下4層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下5層 | 汽車 163輛                    |        |
| 合計   | 汽車：719輛 (含裝卸：3)<br>機車：564輛 |        |

## 原核定版





# 地下五層平面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

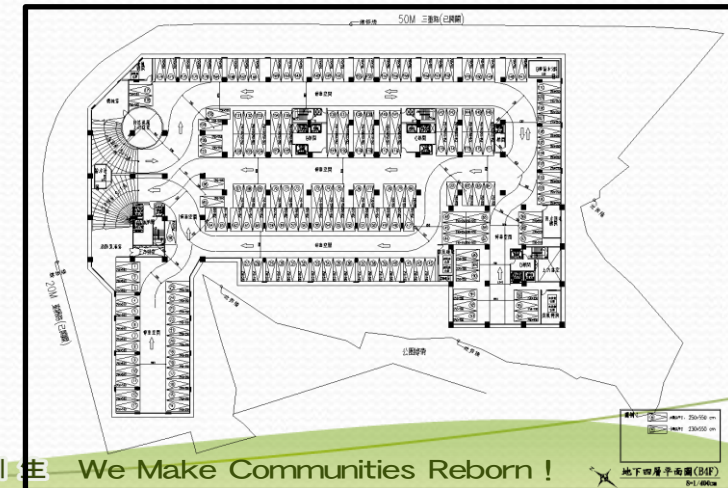


## 變更項目

1. 調整車道迴轉空間
2. 車位數量變更

| 坡道平面 |                            |        |
|------|----------------------------|--------|
| 地下1層 | 汽車 43輛                     | 機車564輛 |
| 地下2層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下3層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下4層 | 汽車 171輛                    |        |
| 地下5層 | 汽車 163輛                    |        |
| 合計   | 汽車：719輛 (含裝卸：3)<br>機車：564輛 |        |

## 原核定版





# 北向立面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

24F

23F

入口大廳

北向立面圖

## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

原核定版



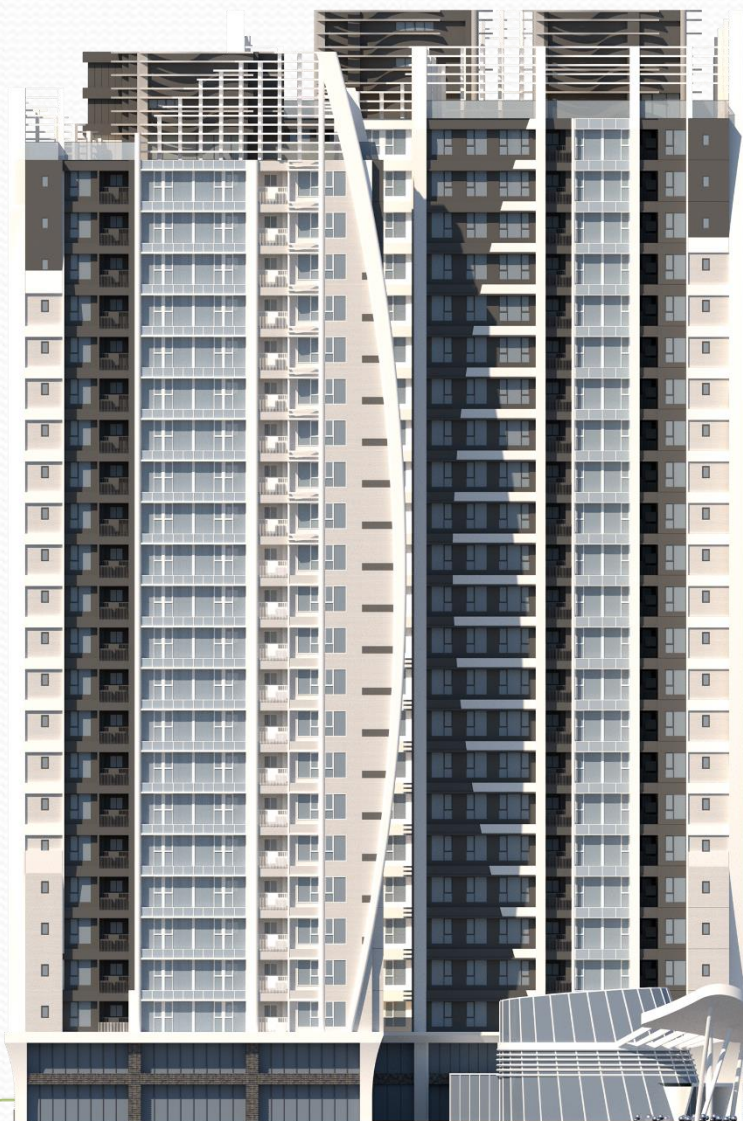
北向立面圖



# 東向立面圖 (變更版)

23F

24F



東向立面圖

## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

原核定版



東向立面圖



# 南向立面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



南向立面圖

## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

## 原核定版



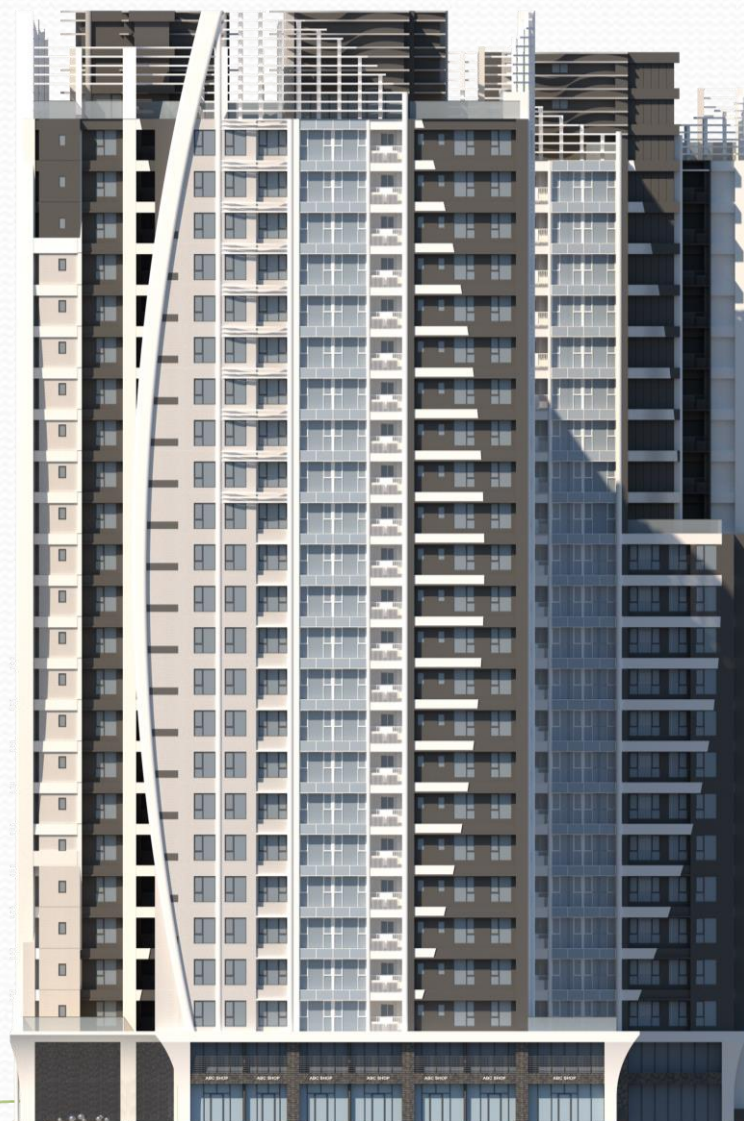
南向立面圖



# 西向立面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

24F



23F

## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

原核定版



西向立面圖

西向立面圖



# 視覺模擬圖 日景 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

## 原核定版





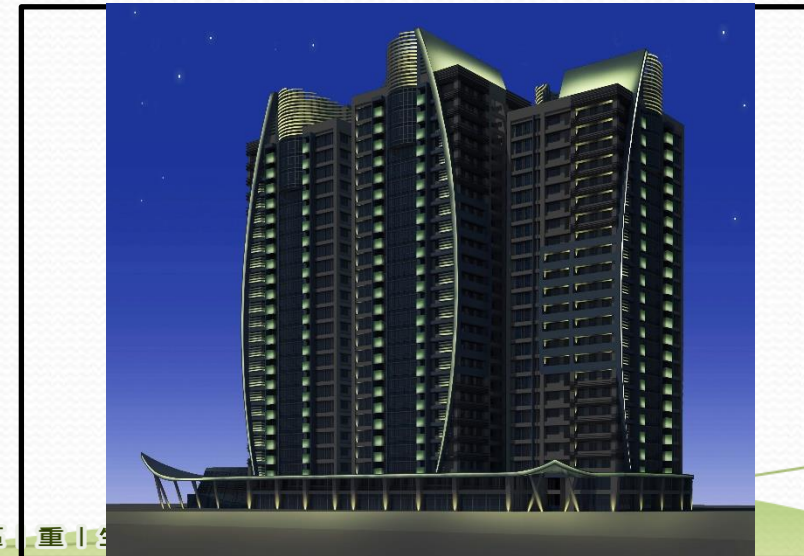
# 視覺模擬圖 夜景 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

原核定版





# 剖面圖 (變更版)

(實際數值及圖面以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

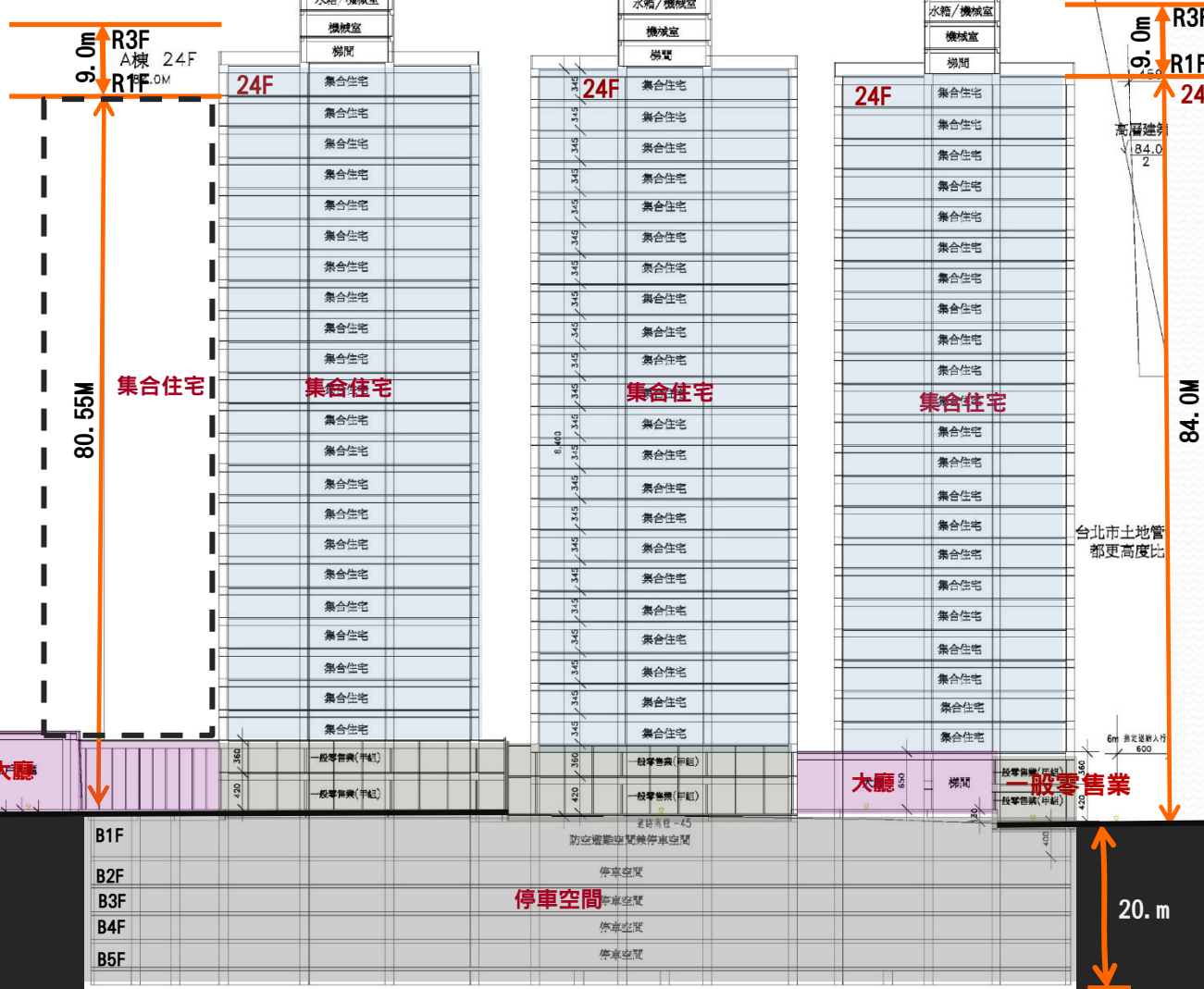
3棟 24F  
1棟 23F

(後棟)  
D棟 23F

C棟 24F

B棟 24F

A棟 24F

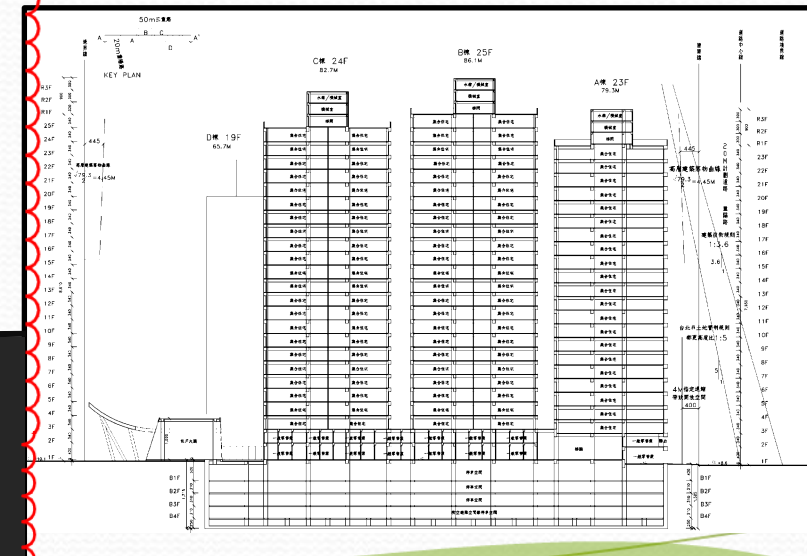


地下層：  
B1F 防空避難室  
停車空間  
B2F~B5F

## 變更項目

1. 樓層數變更：A棟、B棟、D棟原核定地上23層、25層、20層，變更版為地上24層、24層、23層。
2. 樓高調整2F原核定3.4M / 變更版3.6；3F以上原核定3.4M / 變更版3.45M；總樓高原核定86.1M / 變更版84.0M。
3. 立面造型型式變更

## 原核定版





## 參、變更權利變換計畫

一、更新前後總價值

二、估價說明

( 宏大不動產估價師聯合事務所 )

三、權利變換計算結果

四、權利變換說明



# 一、更新前後總價值<sup>1/2</sup>（原核定，無變動）

## 價格基準

- 評價基準日：本案評價基準日定為108年6月30日
  - 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內  
（108年6月17日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第8條）

## 估價選定

- 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。  
（108年6月17日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第6條）
- 本案委託宏大、展碁、戴德梁行估價師聯合事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為選定估價。



# 一、更新前後總價值<sup>2/2</sup> (變更版)

(實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

| 項目  |         | 宏大      | 戴德梁行      | 展碁        |
|-----|---------|---------|-----------|-----------|
| 更新前 | 土地單價    | 155萬元/坪 | 145.5萬元/坪 | 147.4萬元/坪 |
|     | 更新前土地總價 | 50.14億元 | 46.74億元   | 47.68億元   |

➡ 無變動

較優

估價結果以 宏大 對地主最有利

| 項目  |          | 宏大                | 戴德梁行       | 展碁         |
|-----|----------|-------------------|------------|------------|
| 更新後 | 1F店鋪平均單價 | <u>105.45萬元/坪</u> | 101.68萬元/坪 | 101.76萬元/坪 |
|     | 2F店鋪平均單價 | <u>73.83萬元/坪</u>  | 71.20萬元/坪  | 71.24萬元/坪  |
|     | 3F住宅平均單價 | <u>73.37萬元/坪</u>  | 71.80萬元/坪  | 68.51萬元/坪  |
|     | 房地價值總計   | <u>166.75億元</u>   | 163.07億元   | 155.98億元   |
|     | 車位平均單價   | <u>232萬元/個</u>    | 236萬元/個    | 232萬元/個    |
|     | 更新後總價值   | <u>183.14億元</u>   | 179.76億元   | 172.43億元   |





[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業・負責・公正・誠信

# 變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 估價評估說明





專業・負責・公正・誠信

# 報告大綱

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 更新前—估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後—估價條件
6. 更新後權利價值評估





專業・負責・公正・誠信

# 更新單元基本資料

原核定 | 無變動

1. 更新單元：  
南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地【R13】
2. 基地面積：3,234.63坪（10,693.00m<sup>2</sup>）
3. 使用分區：住宅區（特）  
（建蔽率45%、法定容積率225%）
4. 臨路情況：三面臨路  
（50M三重路/20M重陽路/8M三重路67巷）

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)

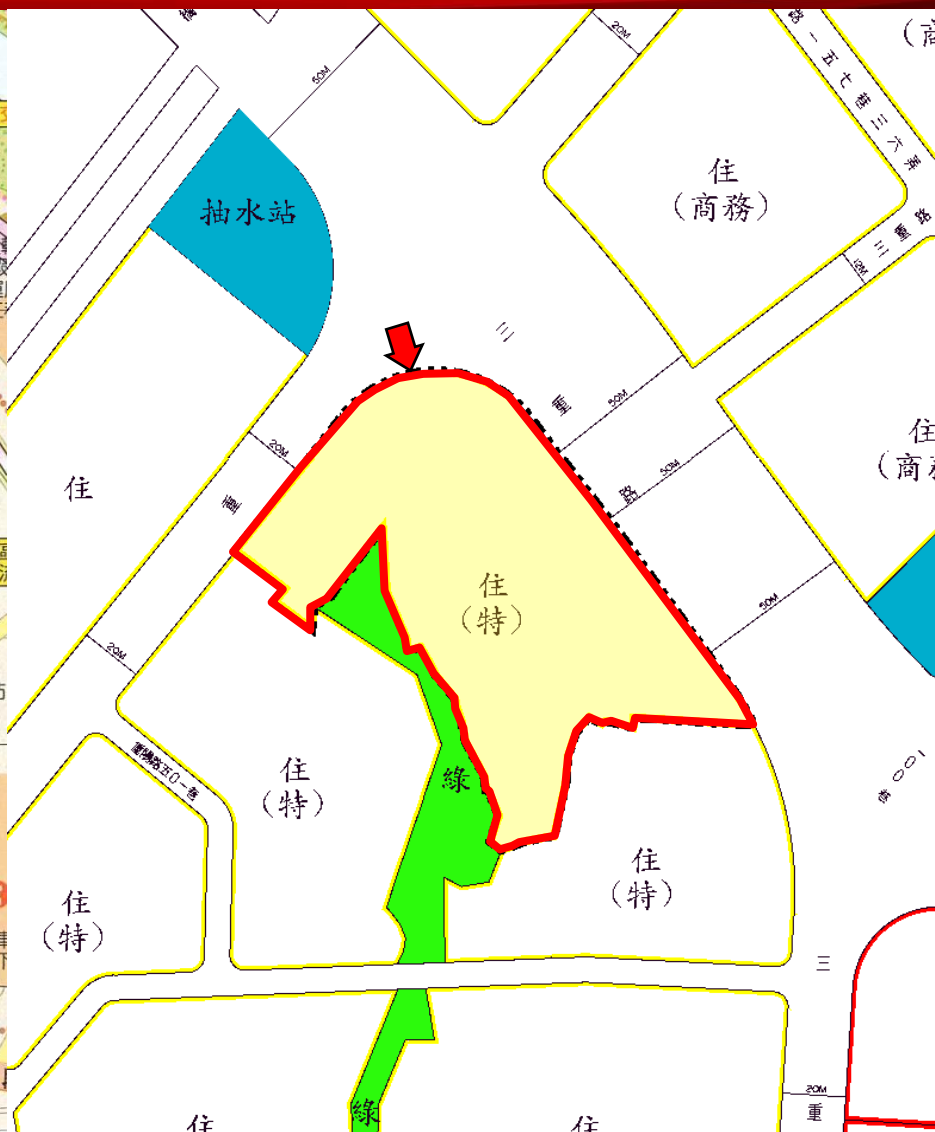




專業 · 負責 · 公正 · 誠信

# 更新單元位置圖

原核定 | 無變動

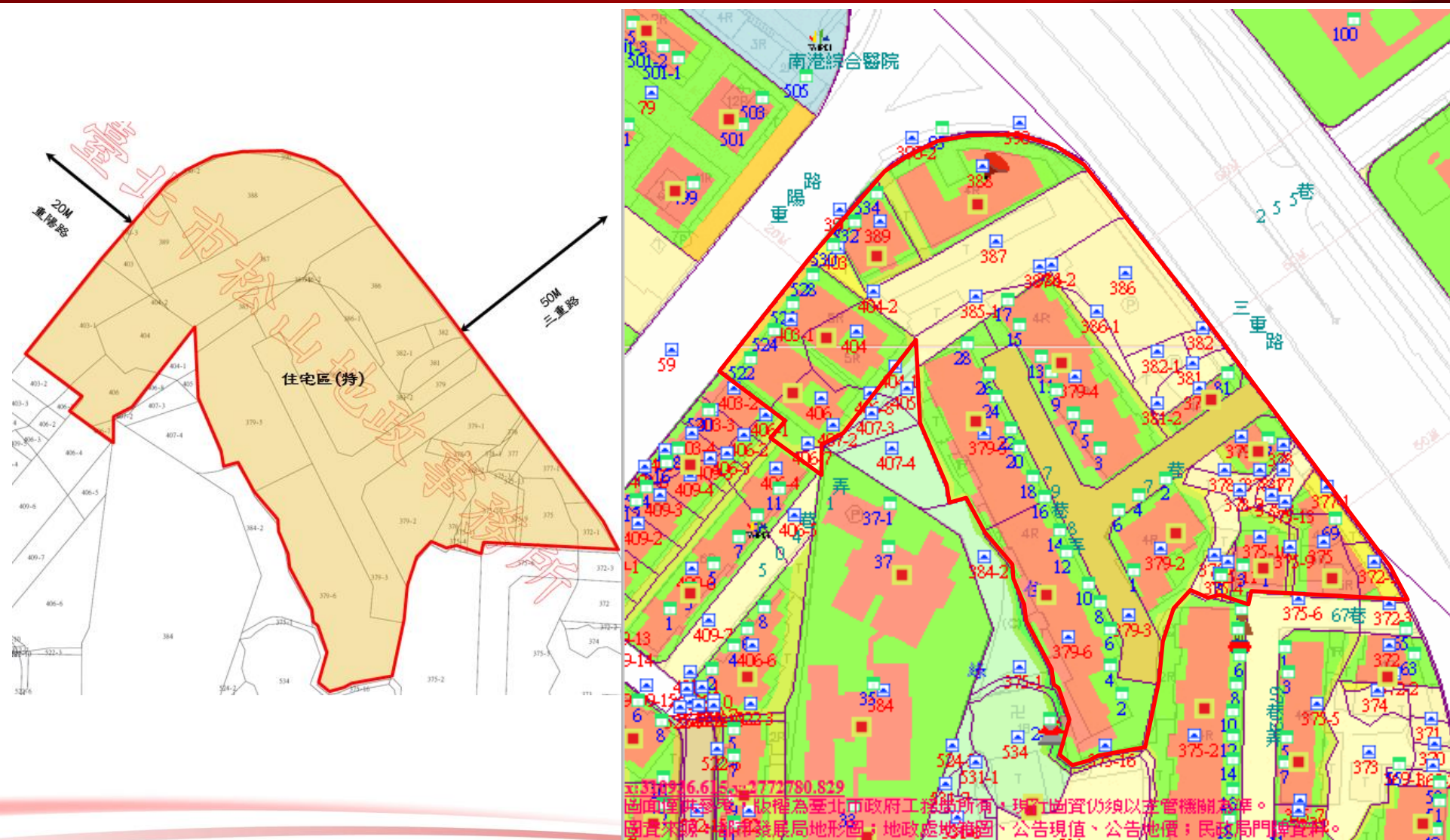


www.hondapac.com.tw





**原核定 | 無變動**







專業・負責・公正・誠信

# 評估內容

原核定 | 無變動

1. 評估**更新前**各宗土地之權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
3. 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





## 估價條件—更新前估價條件

- 價格日期：民國108年6月30日
1. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且除「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」（以下簡稱老舊公寓專案）之既有容積獎勵及 $\Delta F1$ 以原容積高於法定容積外，不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積加計既有容積獎勵及 $\Delta F1$ 以原容積高於法定容積所評估之價值，但須考慮容積折減之情況。
  2. 更新前合併後土地之評估以法定容積加計既有容積獎勵及原容積為前提進行評估，但須考慮容積折減之情況。
  3. 更新前各宗土地劃分原則為「毗鄰數筆土地為同一所有權人」及「毗鄰數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」情況下，得視為同一宗土地。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：（後頁表列）





專業・負責・公正・誠信

# 估價條件—更新前估價條件 (土地劃分原則)

原核定 | 無變動

| 分宗  | 地號    | 土地面積 ( m <sup>2</sup> ) | 使用分區      | 土地劃分原則                                                 |
|-----|-------|-------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|
| A   | 403-1 | 486. 00                 | 住宅區 ( 特 ) | 毗鄰數筆土地為同一所有權人<br>且為同一張建築執照或使用執照<br>( 70使1413 )         |
|     | 404   | 361. 00                 | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
|     | 406   | 272. 00                 | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| B   | 403   | 85. 00                  | 住宅區 ( 特 ) | 毗鄰數筆土地為同一所有權人                                          |
|     | 404-2 | 5. 00                   | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| C   | 389   | 302. 00                 | 住宅區 ( 特 ) | 使用執照 ( 70使1547 )                                       |
| D   | 388   | 841. 00                 | 住宅區 ( 特 ) | 使用執照 ( 73使1480 )                                       |
| E-1 | 381   | 128. 00                 | 住宅區 ( 特 ) | 毗鄰數筆土地為同一所有權人                                          |
|     | 381-2 | 2. 00                   | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
|     | 382   | 49. 00                  | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| E-2 | 382-1 | 146. 00                 | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| E-3 | 385-1 | 161. 00                 | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| E-4 | 386   | 629. 00                 | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| E-5 | 386-1 | 75. 00                  | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| E-6 | 387   | 882. 00                 | 住宅區 ( 特 ) |                                                        |
| F   | 379   | 120. 00                 | 住宅區 ( 特 ) | 分宗編號F及G為同張使用執照，<br>惟有計畫道路相隔，故視為不同宗<br>使用執照 ( 69使1443 ) |
| G   | 379-1 | 199. 00                 | 住宅區 ( 特 ) | 分宗編號F及G為同張使用執照，<br>惟有計畫道路相隔，故視為不同宗<br>使用執照 ( 69使1443 ) |

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

| 分宗 | 地號     | 土地面積 ( m <sup>2</sup> ) | 使用分區      | 土地劃分原則                                      |
|----|--------|-------------------------|-----------|---------------------------------------------|
| H  | 378    | 8.00                    | 住宅區 ( 特 ) | 毗鄰數筆土地為同一所有權人                               |
|    | 378-1  | 24.00                   | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
|    | 378-2  | 7.00                    | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
|    | 378-3  | 77.00                   | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| I  | 375-3  | 15.00                   | 住宅區 ( 特 ) | 毗鄰數筆土地為同一所有權人                               |
|    | 377    | 102.00                  | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| J  | 372-1  | 114.00                  | 住宅區 ( 特 ) | 數筆土地上有建築物且為<br>同一張建築執照或使用執照<br>( 79使0039 )  |
|    | 375    | 246.00                  | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
|    | 375-13 | 7.00                    | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
|    | 377-1  | 118.00                  | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| K  | 379-4  | 984.00                  | 住宅區 ( 特 ) | 數筆土地上有建築物且為<br>同一張建築執照或使用執照<br>( 69使1442 )  |
|    | 386-2  | 7.00                    | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
|    | 387-1  | 1.00                    | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| L  | 379-5  | 868.00                  | 住宅區 ( 特 ) | 使用執照 ( 69使1458 )                            |
| M  | 379-6  | 1,161.00                | 住宅區 ( 特 ) | 使用執照 ( 69使1441 )                            |
| N  | 379-2  | 573.00                  | 住宅區 ( 特 ) | 使用執照 ( 69使1440 )                            |
| O  | 379-3  | 1,124.00                | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| P  | 376    | 141.00                  | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| Q  | 375-4  | 11.00                   | 住宅區 ( 特 ) | 毗鄰數筆土地為同一所有權人                               |
|    | 375-11 | 23.00                   | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| R  | 375-9  | 26.00                   | 住宅區 ( 特 ) | 毗鄰數筆土地為同一所有權人且為<br>同一張建築執照或使用執照 ( 70使0267 ) |
|    | 375-10 | 253.00                  | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| S  | 406-7  | 23.00                   | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| T  | 390-3  | 6.00                    | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| U  | 390-2  | 7.00                    | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| V  | 390    | 24.00                   | 住宅區 ( 特 ) |                                             |
| 合計 |        | 10,693.00               |           |                                             |

原核定 | 無變動

本案依價格日期當時之土地所有權人產權狀態，進行毗鄰數筆土地為同一所有權人之原則劃分。

www.hondapac.com.tw

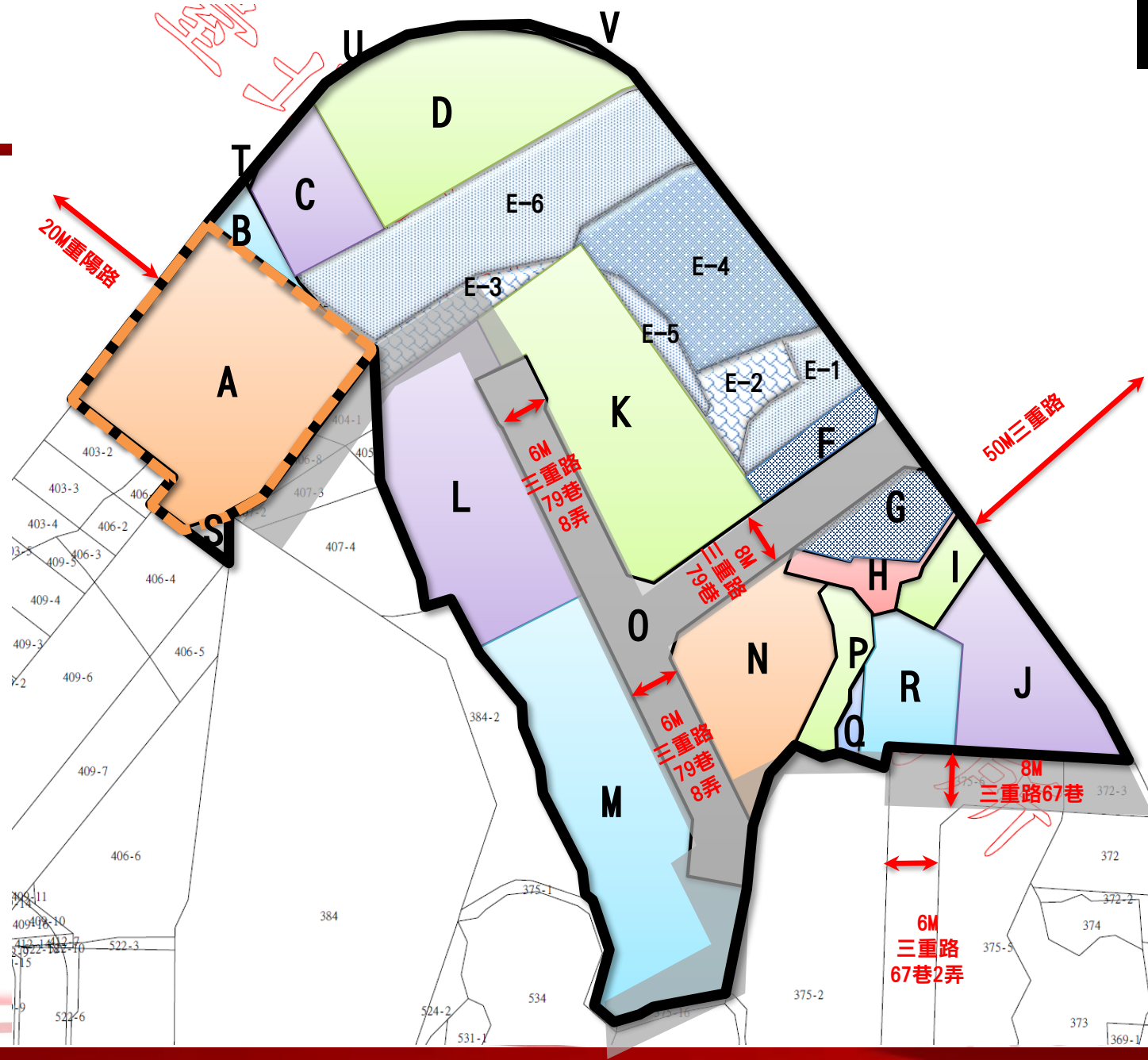




專業 · 負責 · 公正 · 誠信

原核定 | 無變動

# 更新前土地分宗圖



www.hondapac.com.tw



## 估價條件—更新前估價條件

4. 本次評估乃選定403-1、404、406地號等3筆土地（分宗編號A）為比準地，  
並不考慮任何獎勵容積之前提下，  
以法定容積評估比準地之合理價格後，  
作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，  
依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，  
並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
5. 本次勘估標的379-4、386-2、387-1、379-5、379-6、379-2、379-3、376、375-4、375-11、  
375-9、375-10、406-7地號，就地籍圖為未臨接計畫道路之地號，  
惟考量實際現況可經由三重路79巷及三重路79巷8弄，  
故本次將上述土地視為有臨路情形進行評估；  
另勘估標的382-1、385-1、386、386-1地號，  
考量實際現況分宗編號E-1～E-6作為同一停車場使用，  
故本次亦將上述土地視為有臨路情形進行評估。





## 估價條件—更新前估價條件

6. 本案更新前合法建物之建材鋼筋混凝土造屋齡為35、38、39年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，工業用之建物耐用年數鋼筋混凝土造為35年，故勘估標的皆已接近或超過建物耐用年數。本次依該建物目前之維護使用情形，增加耐用年數10年以45年為計進行評估。
7. 更新單元內379-4、386-2、387-1、379-5、379-6、379-2、375-9、375-10地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

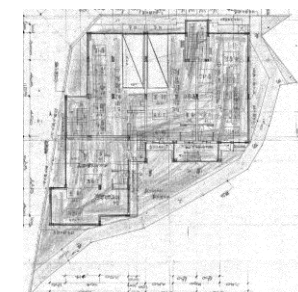
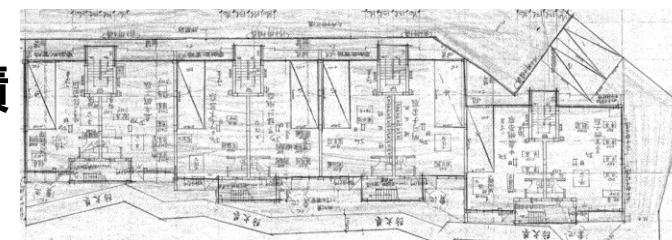
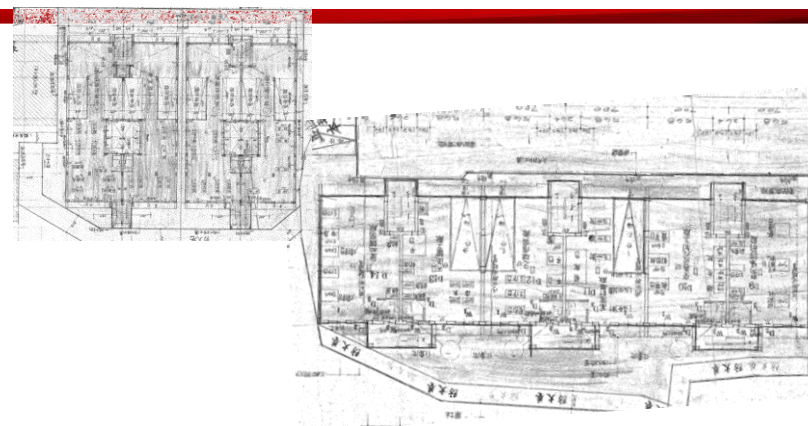


專業・負責・公正・誠信

原核定 | 無變動

## 估價條件—更新前估價條件

8. 更新單元內1570、1575、1580、1585、888、892、896、936、940、944、948、951、959、868、872建號經建物平面圖、建物登記簿謄本及使用執照顯示，建物面積內含有法定用途登記停車場之面積故本案依建物登記簿謄本登載之法定停車位面積及使用執照竣工圖登載之地面層車位數量進行評估。
9. 評估更新前區分所有建物各戶價格，選定1585建號（三重路97巷6號）做為地面層比準戶，選定1587建號（三重路528號三樓）做為樓上層比準戶。



[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





## 估價條件—更新前估價條件

10. 更新單元內376地號設定四筆普通地上權，  
設定義務人皆為潘○○○，其設定權利範圍為65515/100000，  
此地上權已依都市更新條例之規定協議所有權及地上權  
占原土地之價值比例如下表，故本次依協議內容分算其權利價值。

| 設定<br>標的地號 | 類別  | 設定<br>權利範圍       | 項目     | 土地所有權人/<br>地上權權利人 | 占原土地之<br>價值比例 | 占原土地之<br>價值比例小計 |
|------------|-----|------------------|--------|-------------------|---------------|-----------------|
| 376        | 所有權 | 65515<br>/100000 | 土地所有權人 | 潘○○○              | 4/100         | 4.00%           |
|            | 地上權 | 65515<br>/100000 | 普通地上權人 | 陳○○               | 24/100        | 96.00%          |
|            |     |                  | 普通地上權人 | 姚○○               | 24/100        |                 |
|            |     |                  | 普通地上權人 | 姚○○               | 24/100        |                 |
|            |     |                  | 普通地上權人 | 陳○○               | 24/100        |                 |
| 合計         |     |                  |        |                   |               | 100.00%         |



專業・負責・公正・誠信

# 更新前評估基礎說明

原核定 | 無變動

「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」  
「不動產估價技術規則」



[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





## 更新前合併前權利價值評估

- 步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格
  - 以比較法及土地開發分析法評估比準地（法定容積率225%）  
土地單價為135萬元/坪  
土地面積為338.4975坪  
土地價值為456,971,625元
  - 考慮各宗土地個別條件包括面積、地形、臨路條件、臨路面寬、高架道路及捷運高架影響、宮廟影響、面綠地、商業效益、容積率等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業・負責・公正・誠信

# 更新前合併後權利價值評估

原核定 | 無變動

- **步驟二：評估合併後整宗土地價格**
  - **以比較法及土地開發分析法評估合併後整宗住宅區土地**  
(第三種住宅區土地並考量「原容積大於法定容積之情形」及「老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫-原則四：既有容積保障原則」之折減後之容積率240.27%)  
**土地單價為155萬元/坪**  
**土地面積為3,234.6325坪**  
**土地價值為5,013,680,375元**
  - **全案更新前價值為5,013,680,375元**

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





專業・負責・公正・誠信

# 更新前區分所有建物權利價值評估

原核定 | 無變動

## 步驟三：更新前區分所有建物權利價值舉例說明

某地號上坐落4層樓建物，分算方式如下：

| 樓層 | 面積<br>(坪) | 建坪單價<br>(萬元/坪) | 建物<br>房地總價<br>(萬元) | 權利價值佔比<br>(%) | 某地號<br>土地價格<br>6,000萬元 | 樓層 | 更新前權利價值<br>(萬元)                        |
|----|-----------|----------------|--------------------|---------------|------------------------|----|----------------------------------------|
| 1F | 25        | 70.0           | 1,750              | 33.0189%      |                        | 1F | $6,000 \times 33.0189\%$<br>= 1,981.13 |
| 2F | 25        | 47.5           | 1,188              | 22.4057%      |                        | 2F | $6,000 \times 22.4057\%$<br>= 1,344.34 |
| 3F | 25        | 47.0           | 1,175              | 22.1698%      |                        | 3F | $6,000 \times 22.1698\%$<br>= 1,330.19 |
| 4F | 25        | 47.5           | 1,188              | 22.4057%      |                        | 4F | $6,000 \times 22.4057\%$<br>= 1,344.34 |
| 合計 | 100       |                | 5,300              | 100.0000%     |                        | 合計 | 6,000                                  |

以上僅舉例說明，本案更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件樓層別效用及位置差異（臨路、通風採光、屋形、面綠地、宮廟影響、高架橋墩及捷運高架影響、屋角沖、商業效益等建物個別條件），推估各單元價格

本表之比例僅顯示小數以下四位，本案實際之計算無四捨五入，實際數字以臺北市都市更新審議會審議為準

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



## 更新前合法建物圖



**宏大不動産估値**  
**Honda Appraisers**

# 原核定 | 無變動

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





專業・負責・公正・誠信

# 更新前權利價值評估

原核定 | 無變動

## ■ 步驟四：更新前權利價值分算說明（舉例說明）

某地號之更新前土地所有權人【甲】權利價值歸戶計算結果

$$10,000,000 \div 5,013,680,375 \text{元} = 0.1995\%$$

| 更新前<br>土地所有權人及<br>權利變換關係人 | 更新前<br>土地權利價值<br>(元) | 更新前<br>土地權利價值<br>【全案總額】(元) | 更新前<br>土地權利<br>價值比例 |
|---------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|
| 甲                         | 10,000,000           | 5,013,680,375              | 0.1995%             |

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



## 估價條件—更新後估價條件

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時（民國108年6月30日）之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格，  
選定地面層一般零售業戶別編號【S32】做為店面比準戶，  
選定第四層戶別編號【A1】做為住家比準戶，  
選定地下二層大車位編號【598】做為車位比準單元。
3. 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用；本次考量露台使用效益之前提下，  
評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。





專業・負責・公正・誠信

# 更新後評估基礎說明

考量更新後各單元  
之樓層別效用比及位置差異，  
以比準單元之權利價值推估  
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，  
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃  
類型為店面、住宅  
以比較法及收益法兩種方法評估

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



# 更新後權利價值評估

1. 產品類型：店面住宅大樓
2. 建築樓層：地上24層、地下5層
3. 店面規劃：  
三重路及重陽路規劃1～2F連通店面共31戶
4. 住宅規劃：  
三樓以上皆為住家使用  
A、B、C、D棟之各層規劃單層七戶





專業・負責・公正・誠信

# 更新後權利價值評估

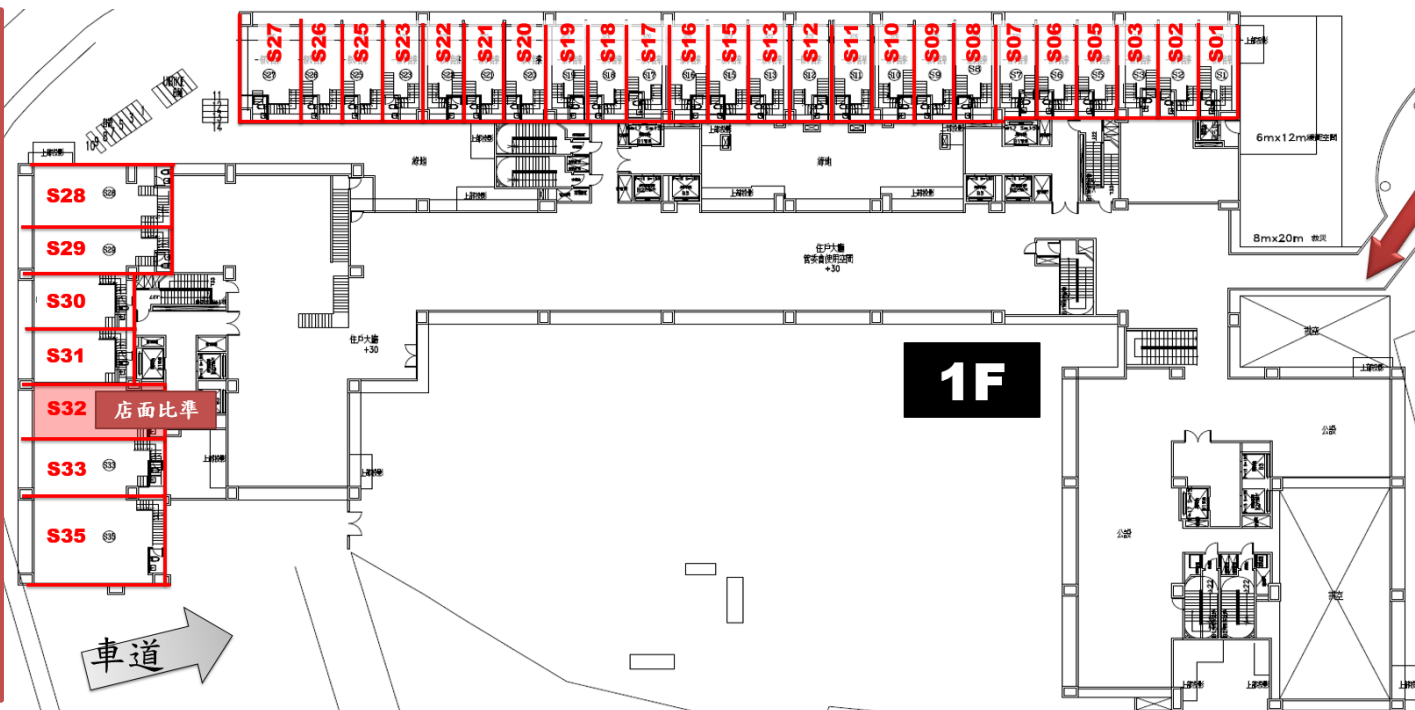
本次變更

## 店面比準戶

| 樓層 | 單元  | 面積（坪） | 臨路面向 | 通風採光 | 商業效益 | 建物單價（元/坪） |
|----|-----|-------|------|------|------|-----------|
| 1  | S32 | 23.20 | 重陽路  | 單面採光 | 普通   | 1,100,000 |

## 店面比較項目

臨路面向  
通風採光  
屋形（寬深度比）  
商業效益  
橋墩及捷運高架影響  
樓層別效用比



www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

# 更新後權利價值評估

本次變更

## 住家比準戶

| 樓層 | 單元 | 面積（坪） | 臨路面向 | 通風採光    | 視野棟距    | 建物單價（元/坪） |
|----|----|-------|------|---------|---------|-----------|
| 4  | A1 | 44.67 | 重陽路  | 三面採光（佳） | 稍佳（面外側） | 680,000   |

## 住家比較項目

面積  
臨路面向  
通風採光  
視野景觀  
面綠地  
宮廟影響  
橋墩及捷運高架影響  
屋角沖影響

---

樓層別效用比



www.hondapac.com.tw





專業・負責・公正・誠信

# 更新後車位權利價值評估

本次變更

| 車位型式 | 樓層 | 車位大小 | 數量<br>(個) | 車位單價<br>(元/個) | 車位總價<br>(元)   |
|------|----|------|-----------|---------------|---------------|
| 坡道平面 | B1 | 大    | 32        | 2,950,000     | 94,400,000    |
| 坡道平面 | B2 | 大    | 162       | 2,700,000     | 437,400,000   |
| 坡道平面 | B2 | 小    | 9         | 2,550,000     | 22,950,000    |
| 坡道平面 | B3 | 大    | 162       | 2,450,000     | 396,900,000   |
| 坡道平面 | B3 | 小    | 9         | 2,300,000     | 20,700,000    |
| 坡道平面 | B4 | 大    | 162       | 2,150,000     | 348,300,000   |
| 坡道平面 | B4 | 小    | 9         | 2,000,000     | 18,000,000    |
| 坡道平面 | B5 | 大    | 158       | 1,850,000     | 292,300,000   |
| 坡道平面 | B5 | 小    | 5         | 1,700,000     | 8,500,000     |
| 車位合計 |    |      | 708       | 2,315,607     | 1,639,450,000 |

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業・負責・公正・誠信

# 更新後建築物及其土地權利價值

本次變更

| 更新後建物規劃類型 | 建物總價（元）           | 建物面積（坪）     | 建物均價（元/坪）   |
|-----------|-------------------|-------------|-------------|
| 地面層店面     | 472, 671, 430     | 448. 26     | 1, 054, 458 |
| 2F店面      | 362, 785, 610     | 491. 40     | 738, 269    |
| 3F以上住家    | 15, 839, 527, 555 | 21, 589. 81 | 733, 658    |
| 建物合計      | 16, 674, 984, 595 | 22, 529. 47 | 740, 141    |

|         |                   |
|---------|-------------------|
| 店面總銷（元） | 835, 457, 040     |
| 住宅總銷（元） | 15, 839, 527, 555 |
| 車位總銷（元） | 1, 639, 450, 000  |
| 全案總銷（元） | 18, 314, 434, 595 |

價格日期：108年6月30日  
建築材料：鋼骨鋼筋混凝土造

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





專業・負責・公正・誠信

# 更新後建築物及其土地權利價值

本次變更與  
原核定比較

| 版本            | 原核定版           |             |               | 本次變更           |             |               |
|---------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|---------------|
| 更新後建物<br>規劃類型 | 建物總價<br>(元)    | 建物面積<br>(坪) | 建物均價<br>(元/坪) | 建物總價<br>(元)    | 建物面積<br>(坪) | 建物均價<br>(元/坪) |
| 地面層店面         | 547,685,490    | 520.06      | 1,053,120     | 472,671,430    | 448.26      | 1,054,458     |
| 2F店面          | 383,843,970    | 520.96      | 736,801       | 362,785,610    | 491.40      | 738,269       |
| 3F以上住家        | 15,208,249,170 | 21,113.89   | 720,296       | 15,839,527,555 | 21,589.81   | 733,658       |
| 建物合計          | 16,139,778,630 | 22,154.91   | 728,497       | 16,674,984,595 | 22,529.47   | 740,141       |

| 版本      | 原核定版           | 本次變更           |
|---------|----------------|----------------|
| 店面總銷(元) | 931,529,460    | 835,457,040    |
| 住宅總銷(元) | 15,208,249,170 | 15,839,527,555 |
| 車位總銷(元) | 1,352,250,000  | 1,639,450,000  |
| 全案總銷(元) | 17,492,028,630 | 18,314,434,595 |

價格日期：

108年6月30日

108年6月30日

建築材料：

鋼骨鋼筋混凝土造

鋼骨鋼筋混凝土造

www.hondapac.com.tw

# 三、權利變換計算結果 (變更版)

(實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

□ 地主與實施者之分配目前初估為

56.11% (地主) : 43.89% (實施者)

| 核定版 (A) | 變更版 (B) | 差異<br>(B) - (A) |
|---------|---------|-----------------|
| 約41.27% | 約43.89% | 增加2.62%         |

更新後  
總價值

183.14  
億元

| 所有權人應分配價值 (元) |                |
|---------------|----------------|
| 核定版 (A)       | 10,273,617,843 |
| 變更版 (B)       | 10,275,649,235 |
| 差異 (B) - (A)  | 增加 2,031,392   |

102.75  
億元

80.39  
億元

地主應分回之房地  
不包含補償/安置費用  
(56.11%)  
(依照更新前權利價值  
比例分配予地主)

折價抵付共同負擔  
包含補償/安置費用  
(43.89%)

拆遷補償及拆遷安置  
約3.45億元 (4.48%)

註：申請分配後，依實際分配結果調整。



# 四、權利變換說明<sup>1/4</sup> (變更版)

## 權利變換意願調查時間說明

### □ 法令依據

#### ■ 參與意願及選配單元意願調查

(108年6月17日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第5條)

#### ■ 同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理。

(108年6月17日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第11條)

### □ 選配意願調查通知：於114年2月13日以雙掛號方式通知

### □ 申請分配期間：於114年2月27日至114年3月28日 (30天)

(申請分配截止日：寄發通知後期限不得少於30日)

### □ 公開抽籤日：暫訂於114年4月21日 (若無下列情形，則不會辦理)

#### ■ 應辦理情形

已達最小分配單元價值且未表示選配意願者； (未表達意願)

同一位置有二人以上申請時； (車位或單元有重複選)

## 四、權利變換說明<sup>2/4</sup> (原核定，無變動)

### 「參與」與「不參與」權利變換之處理

- 108年1月30日修正公布前之《都市更新條例》第31條、
- 108年6月17日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第7之1條

#### 參與 權利變換

- 依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

#### 不願參與 權利變換

- 依其「更新前權利價值」領取補償金。
- 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

#### 不能參與 權利變換

- 應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，不能分配者，得以「更新前權利價值」計算補償金。
- 不足最小分配單元者，得與他人合併分配房地。
- 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。



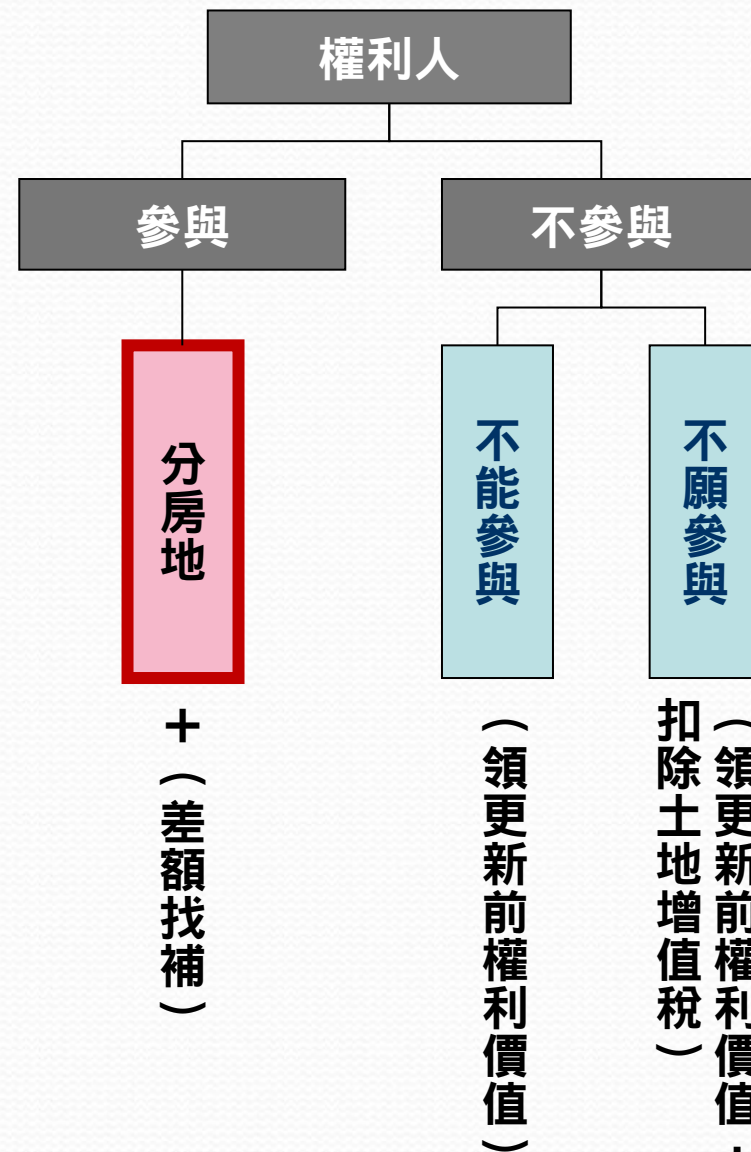
# 四、權利變換說明<sup>3/4</sup> (變更版)

(實際數額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 最小分配單元

- 符合108年6月26日修正公布前之《臺北市都市更新自治條例》第11條，最小分配單元扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。

| 項目   | 最小分配單元                                       |
|------|----------------------------------------------|
| 樓層   | <u>4層</u>                                    |
| 單元代碼 | <u>4F-D2</u>                                 |
| 產權面積 | <u>89.94m<sup>2</sup></u><br><u>(27.21坪)</u> |
| 單元總價 | <u>約1,796萬元</u>                              |



## 四、權利變換說明<sub>4/4</sub> (原核定，無變動)

### 他項權利處理方案

#### □ 抵押權 (分配建物)

- 更新前設定之抵押權於更新後將按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

#### □ 抵押權、限制登記 (發放補償金/提存) (不能或不願者)

- 該權利應予塗銷，並通知權利登記或囑託限制之法院或機關。

### 權利變換結果登記

- 更新後產權：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

(108年1月30日修正公布前之《都市更新條例》第43條)

- 差額價金未繳納：獲配土地及建築物加註未繳納價金，除繼承外不得辦理所有權人移轉登記或設定負擔。登記完成後，該管登記機關應通知抵押權人換發書狀。(108年6月17日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第26條)



# 五、應分配價值試算

(實際金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 流程步驟

更新前估價

計算權利價值比例

更新後估價 (總銷)  
、共同負擔計算 (成本)

更新後地主應分配價值  
計算

更新後價值分配：選屋

差額找補

## 假設計算

※假設更新前土地價值(全區)：約50.14億

※張三土地價值總額：約2,600萬 (=0.26億)

※張三權利價值比例： $0.26\text{億}/50.14\text{億} = \underline{0.52\%}$

※更新後房地總價 (總銷)：約183.14億

※共同負擔金額 (更新成本)：約80.39億

※更新後地主應分配價值  
 $183.14\text{億} - 80.39\text{億} = 102.75\text{億}$

※張三應分配價值 (A)：

$\underline{102.75\text{億} \times 0.52\% = 0.5343\text{億} (5,343\text{萬})}$

※假設實分配 (B)：約5,500萬元 (房屋+車位)

※差額找補 (A-B)：5,354萬 - 5,500萬 = 須繳146萬

## 肆、申請分配說明

一、申請分配原則

二、申請分配文件說明



# 一、申請分配原則 (變更版)

## 店鋪優先分配權保障

- 一、更新前為一樓店鋪使用之所有權人，具有更新後店鋪單元優先分配權。

## 合理範圍選配

- 二、進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元與停車位」加總，請各權利人以應分配價值之**合理範圍進行選配（上下差距20%內）**。若有超額**選配（即超過應分配價值）**之申請，依內政部100年12月07日台內營字第1000810535號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。

- 三、**超額選配（即超過應分配價值）之申請，以一戶為限，且須與實施者合意為之。**

## 重複選配之處理

- 四、未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符合選配原則之權利人另行與實施者協商或辦理公開抽籤。

## 以臺北市政府公告結果為準

- 五、若因審議過程中需修改調整建築設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者（如：都市更新獎勵異動…等），實施者將逕以原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人。

## 二、申請分配文件說明 (變更版) (1/7)

變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換申請分配附件一覽表

| 附件編號 | 附件名稱及頁數                    | 說明                                      | 備註                     |
|------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| 附件一  | 更新後分配單元權利價值及位置對照表          | 分配單元編號面積、單價、總價一覽表                       | 數據資料                   |
| 附件二  | 更新後停車位價值表                  | 停車位價格表                                  | 數據資料                   |
| 附件三  | 更新後分配單元建築規劃參考圖集            | 建築各層平面圖                                 | 圖面資料                   |
| 附件四  | 土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表 | 所有權人權利價值                                | 數據資料                   |
| 附件五  | 選配原則                       | <u>選配注意事項</u>                           | 填寫用印前請先行閱讀             |
| 附件六  | 權利變換意願調查表                  | 表達是否參與之意願，若有參與意願則續填附件七更新後分配位置申請書。       | 填寫及簽名用印後，請以雙掛號郵寄或親自送達。 |
| 附件七  | 更新後分配位置申請書                 | 參與分配，填寫欲分配之更新後分配單元及停車位位置編號。             |                        |
| 附件八  | 更新後合併分配協議書                 | 如有數人申請合併分配同一戶或數戶者需表明意願及持分權利範圍（無合併分配者免填） |                        |

註：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府發布實施為準。

申請分配附件一覽表

價值  
、  
建築  
設計

附件一 更新後分配單元權利價值及位置對照表  
附件二 汽車停車位價值表  
附件三 建築規劃參考圖集

多少  
權值  
可選屋

附件四 各所有權人權利價值

規則

附件五 選配原則

意願  
、  
選哪裡

附件六 權變意願調查表  
附件七 更新後分配位置申請書

附件八 合併分配協議書



# 二、申請分配文件說明 (變更版) (2/7)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 更新後分配單元權利價值及位置 (附件一)

### 請權利人酌情選配適當坪數大小之單元

## 假設模擬數值

變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

附件一

### 更新後分配單元權利價值及位置對照表

圖例

|                 |
|-----------------|
| 樓層-單元代碼         |
| 產權面積 (坪) (不含車位) |
| 每坪單價 (元/坪)      |
| 單元總價 (元)        |

更新後  
分配單元  
之樓層、代碼

圖例

|                 |
|-----------------|
| 樓層-單元代碼         |
| 產權面積 (坪) (不含車位) |
| 每坪單價 (元/坪)      |
| 單元總價 (元)        |

#### 一、住宅單元部分 (A、B棟)

| 樓層  | 內容         | A棟：24樓      |             |             |             |             |             |             |        |
|-----|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|
|     |            | 24F-A1      | 24F-A2      | 24F-A3      | 24F-A4      | 24F-A5      | 24F-A6      | 24F-A7      | 24F-A8 |
| 24樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 802,000元    | 794,000元    | 810,000元    | 794,000元    | 794,000元    | 763,000元    | 785,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 35,825,340元 | 21,533,280元 | 34,254,900元 | 23,788,840元 | 33,252,720元 | 21,081,690元 | 31,955,050元 |        |
|     | 樓層-單元代碼    | 23F-A1      | 23F-A2      | 23F-A3      | 23F-A4      | 23F-A5      | 23F-A6      | 23F-A7      | 23F-A8 |
| 23樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 795,000元    | 787,000元    | 803,000元    | 787,000元    | 787,000元    | 756,000元    | 780,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 35,312,650元 | 21,343,440元 | 33,958,870元 | 23,498,820元 | 32,959,560元 | 20,888,280元 | 31,363,800元 |        |
|     | 樓層-單元代碼    | 22F-A1      | 22F-A2      | 22F-A3      | 22F-A4      | 22F-A5      | 22F-A6      | 22F-A7      | 22F-A8 |
| 22樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 791,000元    | 784,000元    | 799,000元    | 784,000元    | 784,000元    | 753,000元    | 776,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 35,333,970元 | 21,262,080元 | 33,789,710元 | 23,410,240元 | 32,833,920元 | 20,805,390元 | 31,202,960元 |        |
|     | 樓層-單元代碼    | 21F-A1      | 21F-A2      | 21F-A3      | 21F-A4      | 21F-A5      | 21F-A6      | 21F-A7      | 21F-A8 |
| 21樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 788,000元    | 780,000元    | 796,000元    | 780,000元    | 780,000元    | 750,000元    | 773,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 35,199,960元 | 21,153,600元 | 33,662,840元 | 23,290,800元 | 32,666,400元 | 20,722,500元 | 31,082,330元 |        |
|     | 樓層-單元代碼    | 20F-A1      | 20F-A2      | 20F-A3      | 20F-A4      | 20F-A5      | 20F-A6      | 20F-A7      | 20F-A8 |
| 20樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 784,000元    | 777,000元    | 792,000元    | 777,000元    | 777,000元    | 746,000元    | 769,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 35,021,280元 | 21,072,240元 | 33,493,680元 | 23,201,220元 | 32,540,700元 | 20,611,980元 | 30,921,490元 |        |
|     | 樓層-單元代碼    | 19F-A1      | 19F-A2      | 19F-A3      | 19F-A4      | 19F-A5      | 19F-A6      | 19F-A7      | 19F-A8 |
| 19樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 781,000元    | 773,000元    | 789,000元    | 773,000元    | 773,000元    | 743,000元    | 766,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 34,887,270元 | 20,963,760元 | 33,366,810元 | 23,081,780元 | 32,373,240元 | 20,529,090元 | 30,800,850元 |        |
|     | 樓層-單元代碼    | 18F-A1      | 18F-A2      | 18F-A3      | 18F-A4      | 18F-A5      | 18F-A6      | 18F-A7      | 18F-A8 |
| 18樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 777,000元    | 770,000元    | 785,000元    | 770,000元    | 770,000元    | 740,000元    | 762,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 34,768,590元 | 20,882,400元 | 33,197,650元 | 22,992,200元 | 32,247,600元 | 20,446,200元 | 30,640,020元 |        |
|     | 樓層-單元代碼    | 17F-A1      | 17F-A2      | 17F-A3      | 17F-A4      | 17F-A5      | 17F-A6      | 17F-A7      | 17F-A8 |
| 17樓 | 產權面積 (坪)   | 44.67坪      | 27.12坪      | 42.29坪      | 29.86坪      | 41.88坪      | 27.63坪      | 40.21坪      |        |
|     | 每坪單價 (元/坪) | 781,000元    | 766,000元    | 781,000元    | 766,000元    | 766,000元    | 736,000元    | 759,000元    |        |
|     | 單元總價 (元)   | 34,887,270元 | 20,773,920元 | 33,028,490元 | 22,872,760元 | 32,080,980元 | 20,335,680元 | 30,519,390元 |        |

#### 二、店舖單元部分

| 樓層 | 內容         | 1F-2F-S1    | 1F-2F-S2    | 1F-2F-S3    | 1F-2F-S4    | 1F-2F-S5    | 1F-2F-S6    | 1F-2F-S7    | 1F-2F-S8    | 1F-2F-S9    | 1F-2F-S10   | 1F-2F-S11   | 1F-2F-S12   | 1F-2F-S13   | 1F-2F-S14   | 1F-2F-S15   | 1F-2F-S16   | 1F-2F-S17   | 1F-2F-S18   |
|----|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1樓 | 產權面積 (坪)   | 24.73坪      | 24.22坪      | 24.22坪      | 24.22坪      | 24.22坪      | 24.71坪      | 25.47坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      |
|    | 每坪單價 (元/坪) | 964,670元    | 927,506元    | 918,074元    | 899,733元    | 890,301元    | 872,037元    | 872,245元    | 872,335元    | 862,880元    | 862,806元    | 853,806元    | 853,464元    | 853,464元    | 853,334元    | 844,309元    | 844,416元    | 844,416元    | 844,416元    |
|    | 單元總價 (元)   | 23,875,580元 | 22,464,200元 | 22,235,760元 | 21,791,540元 | 21,563,100元 | 21,548,040元 | 22,216,080元 | 22,314,320元 | 22,072,960元 | 22,533,740元 | 22,533,740元 | 21,831,600元 | 21,831,600元 | 21,507,890元 | 20,820,660元 | 21,355,290元 | 21,355,290元 | 21,355,290元 |
|    | 樓層-單元代碼    | 1F+2F-S10   | 1F+2F-S20   | 1F+2F-S21   | 1F+2F-S22   | 1F+2F-S23   | 1F+2F-S24   | 1F+2F-S25   | 1F+2F-S26   | 1F+2F-S27   | 1F+2F-S28   | 1F+2F-S29   | 1F+2F-S30   | 1F+2F-S31   | 1F+2F-S32   | 1F+2F-S33   | 1F+2F-S34   | 1F+2F-S35   | 1F+2F-S36   |
| 2樓 | 產權面積 (坪)   | 25.29坪      | 24.22坪      | 23.55坪      | 23.55坪      | 23.55坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      | 25.58坪      |
|    | 每坪單價 (元/坪) | 844,116元    | 834,892元    | 835,049元    | 835,049元    | 835,049元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    | 825,679元    |
|    | 單元總價 (元)   | 21,355,290元 | 20,118,700元 | 19,583,490元 | 19,583,490元 | 19,583,490元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 | 21,120,860元 |
|    | 樓層-單元代碼    | 1F+2F-S10   | 1F+2F-S20   | 1F+2F-S21   | 1F+2F-S22   | 1F+2F-S23   | 1F+2F-S24   | 1F+2F-S25   | 1F+2F-S26   | 1F+2F-S27   | 1F+2F-S28   | 1F+2F-S29   | 1F+2F-S30   | 1F+2F-S31   | 1F+2F-S32   | 1F+2F-S33   | 1F+2F-S34   | 1F+2F-S35   | 1F+2F-S36   |

註1：店舖單元之1F+2F-S10至S10、1F+2F-S13至S22、1F+2F-S25至S33之2層涉及轉賣，共計24戶，請參閱附件三之圖面。另：住宅單元3F-A1、3F-A2、3F-A3、3F-A4、3F-A5、3F-A6、3F-A7、3F-A8、3F-A9、3F-A10、3F-A11、3F-A12、3F-A13、3F-A14、3F-A15、3F-A16、3F-A17、3F-A18、3F-A19、3F-A20、3F-A21、3F-A22、3F-A23、3F-A24、3F-A25、3F-A26、3F-A27、3F-A28、3F-A29、3F-A30、3F-A31、3F-A32、3F-A33、3F-A34、3F-A35、3F-A36、3F-A37、3F-A38、3F-A39、3F-A40、3F-A41、3F-A42、3F-A43、3F-A44、3F-A45、3F-A46、3F-A47、3F-A48、3F-A49、3F-A50、3F-A51、3F-A52、3F-A53、3F-A54、3F-A55、3F-A56、3F-A57、3F-A58、3F-A59、3F-A60、3F-A61、3F-A62、3F-A63、3F-A64、3F-A65、3F-A66、3F-A67、3F-A68、3F-A69、3F-A70、3F-A71、3F-A72、3F-A73、3F-A74、3F-A75、3F-A76、3F-A77、3F-A78、3F-A79、3F-A80、3F-A81、3F-A82、3F-A83、3F-A84、3F-A85、3F-A86、3F-A87、3F-A88、3F-A89、3F-A90、3F-A91、3F-A92、3F-A93、3F-A94、3F-A95、3F-A96、3F-A97、3F-A98、3F-A99、3F-A100、3F-A101、3F-A102、3F-A103、3F-A104、3F-A105、3F-A106、3F-A107、3F-A108、3F-A109、3F-A110、3F-A111、3F-A112、3F-A113、3F-A114、3F-A115、3F-A116、3F-A117、3F-A118、3F-A119、3F-A120、3F-A121、3F-A122、3F-A123、3F-A124、3F-A125、3F-A126、3F-A127、3F-A128、3F-A129、3F-A130、3F-A131、3F-A132、3F-A133、3F-A134、3F-A135、3F-A136、3F-A137、3F-A138、3F-A139、3F-A140、3F-A141、3F-A142、3F-A143、3F-A144、3F-A145、3F-A146、3F-A147、3F-A148、3F-A149、3F-A150、3F-A151、3F-A152、3F-A153、3F-A154、3F-A155、3F-A156、3F-A157、3F-A158、3F-A159、3F-A160、3F-A161、3F-A162、3F-A163、3F-A164、3F-A165、3F-A166、3F-A167、3F-A168、3F-A169、3F-A170、3F-A171、3F-A172、3F-A173、3F-A174、3F-A175、3F-A176、3F-A177、3F-A178、3F-A179、3F-A180、3F-A181、3F-A182、3F-A183、3F-A184、3F-A185、3F-A186、3F-A187、3F-A188、3F-A189、3F-A190、3F-A191、3F-A192、3F-A193、3F-A194、3F-A195、3F-A196、3F-A197、3F-A198、3F-A199、3F-A200、3F-A201、3F-A202、3F-A203、3F-A204、3F-A205、3F-A206、3F-A207、3F-A208、3F-A209、3F-A210、3F-A211、3F-A212、3F-A213、3F-A214、3F-A215、3F-A216、3F-A217、3F-A218、3F-A219、3F-A220、3F-A221、3F-A222、3F-A223、3F-A224、3F-A225、3F-A226、3F-A227、3F-A228、3F-A229、3F-A230、3F-A231、3F-A232、3F-A233、3F-A234、3F-A235、3F-A236、3F-A237、3F-A238、3F-A239、3F-A240、3F-A241、3F-A242、3F-A243、3F-A244、3F-A245、3F-A246、3F-A247、3F-A248、3F-A249、3F-A250、3F-A251、3F-A252、3F-A253、3F-A254、3F-A255、3F-A256、3F-A257、3F-A258、3F-A259、3F-A260、3F-A261、3F-A262、3F-A263、3F-A264、3F-A265、3F-A266、3F-A267、3F-A268、3F-A269、3F-A270、3F-A271、3F-A272、3F-A273、3F-A274、3F-A275、3F-A276、3F-A277、3F-A278、3F-A279、3F-A280、3F-A281、3F-A282、3F-A283、3F-A284、3F-A285、3F-A286、3F-A287、3F-A288、3F-A289、3F-A290、3F-A291、3F-A292、3F-A293、3F-A294、3F-A295、3F-A296、3F-A297、3F-A298、3F-A299、3F-A300、3F-A301、3F-A302、3F-A303、3F-A304、3F-A305、3F-A306、3F-A307、3F-A308、3F-A309、3F-A310、3F-A311、3F-A312、3F-A313、3F-A314、3F-A315、3F-A316、3F-A317、3F-A318、3F-A319、3F-A320、3F-A321、3F-A322、3F-A323、3F-A324、3F-A325、3F-A326、3F-A327、3F-A328、3F-A329、3F-A330、3F-A331、3F-A332、3F-A333、3F-A334、3F-A335、3F-A336、3F-A337、3F-A338、3F-A339、3F-A340、3F-A341、3F-A342、3F-A343、3F-A344、3F-A345、3F-A346、3F-A347、3F-A348、3F-A349、3F-A350、3F-A351、3F-A352、3F-A353、3F-A354、3F-A355、3F-A356、3F-A357、3F-A358、3F-A359、3F-A360、3F-A361、3F-A362、3F-A363、3F-A364、3F-A365、3F-A366、3F-A367、3F-A368、3F-A369、3F-A370、3F-A371、3F-A372、3F-A373、3F-A374、3F-A375、3F-A376、3F-A377、3F-A378、3F-A379、3F-A380、3F-A381、3F-A382、3F-A383、3F-A384、3F-A385、3F-A386、3F-A387、3F-A388、3F-A389、3F-A390、3F-A391、3F-A392、3F-A393、3F-A394、3F-A395、3F-A396、3F-A397、3F-A398、3F-A399、3F-A400、3F-A401、3F-A402、3F-A403、3F-A404、3F-A405、3F-A406、3F-A407、3F-A408、3F-A409、3F-A410、3F-A411、3F-A412、3F-A413、3F-A414、3F-A415、3F-A416、3F-A417、3F-A418、3F-A419、3F-A420、3F-A421、3F-A422、3F-A423、3F-A424、3F-A425、3F-A426、3F-A427、3F-A428、3F-A429、3F-A430、3F-A431、3F-A432、3F-A433、3F-A434、3F-A435、3F-A436、3F-A437、3F-A438、3F-A439、3F-A440、3F-A441、3F-A442、3F-A443、3F-A444、3F-A445、3F-A446、3F-A447、3F-A448、3F-A449、3F-A450、3F-A451、3F-A452、3F-A453、3F-A454、3F-A455、3F-A456、3F-A457、3F-A458、3F-A459、3F-A460、3F-A461、3F-A462、3F-A463、3F-A464、3F-A465、3F-A466、3F-A467、3F-A468、3F-A469、3F-A470、3F-A471、3F-A472、3F-A473、3F-A474、3F-A475、3F-A476、3F-A477、3F-A478、3F-A479、3F-A480、3F-A481、3F-A482、3F-A483、3F-A484、3F-A485、3F-A486、3F-A487、3F-A488、3F-A489、3F-A490、3F-A491、3F-A492、3F-A493、3F-A494、3F-A495、3F-A496、3F-A497、3F-A498、3F-A499、3F-A500、3F-A501、3F-A502、3F-A503、3F-A504、3F-A505、3F-A506、3F-A507、3F-A508、3F-A509、3F-A510、3F-A511、3F-A512、3F-A513、3F-A514、3F-A515、3F-A516、3F-A517、3F-A518、3F-A519、3F-A520、3F-A521、3F-A522、3F-A523、3F-A524、3F-A525、3F-A526、3F-A527、3F-A528、3F-A529、3F-A530、3F-A531、3F-A532、3F-A533、3F-A534、3F-A535、3F-A536、3F-A537、3F-A538、3F-A539、3F-A540、3F-A541、3F-A542、3F-A543、3F-A544、3F-A545、3F-A546、3F-A547、3F-A548、3F-A549、3F-A550、3F-A551、3F-A552、3F-A553、3F-A554、3F-A555、3F-A556、3F-A557、3F-A558、3F-A559、3F-A560、3F-A561、3F-A562、3F-A563、3F-A564、3F-A565、3F-A566、3F-A567、3F-A568、3F-A569、3F-A570、3F-A571、3F-A572、3F-A573、3F-A574、3F-A575、3F-A576、3F-A577、3F-A578、3F-A579、3F-A580、3F-A581、3F-A582、3F-A583、3F-A584、3F-A585、3F-A586、3F-A587、3F-A588、3F-A589、3F-A590、3F-A591、3F-A592、3F-A593、3F-A594、3F-A595、3F-A596、3F-A597、3F-A598、3F-A599、3F-A600、3F-A601、3F-A602、3F-A603、3F-A604、3F-A605、3F-A606、3F-A607、3F-A608、3F-A609、3F-A610、3F-A611、3F-A612、3F-A613、3F-A614、3F-A615、3F-A616、3F-A617、3F-A618、3F-A619、3F-A620、3F-A621、3F-A622、3F-A623、3F-A624、3F-A625、3F-A626、3F-A627、3F-A628、3F-A629、3F-A630、3F-A631、3F-A632、3F-A633、3F-A634、3F-A635、3F-A636、3F-A637、3F-A638、3F-A639、3F-A640、3F-A641、3F-A642、3F-A643、3F-A644、3F-A645、3F-A646、3F-A647、3F-A648、3F-A649、3F-A650、3F-A651、3F-A652、3F-A653、3F-A654、3F-A655、3F-A656、3F-A657、3F-A658、3F-A659、3F-A660、3F-A661、3F-A662、3F-A663、3F-A664、3F-A665、3F-A666、3F-A667、3F-A668、3F-A669、3F-A670、3F-A671、3F-A672、3F-A673、3F-A674、3F-A675、3F-A676、3F-A677、3F-A678、3F-A679、3F-A680、3F-A681、3F-A682、3F-A683、3F-A684、3F-A685、3F-A686、3F-A687、3F-A688、3F-A689、3F-A690、3F-A691、3F-A692、3F-A693、3F-A694、3F-A695、3F-A696、3F-A697、3F-A698、3F-A699、3F-A700、3F-A701、3F-A702、3F-A703、3F-A704、3F-A705、3F-A706、3F-A707、3F-A708、3F-A709、3F-A710、3F-A711、3F-A712、3F-A713、3F-A714、3F-A715、3F-A716、3F-A717、3F-A718、3F-A719、3F-A720、3F-A721、3F-A722、3F-A723、3F-A724、3F-A725、3F-A726、3F-A727、3F-A728、3F-A729、3F-A730、3F-A731、3F-A732、3F-A733、3F-A734、3F-A73



# 二、申請分配文件說明 (變更版) (3/7)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 汽車停車位價值表 (附件二) 假設模擬數值

**車位均為平面車位，價格因車位大小及樓層略有差異**

樓層

車位大小

車位價格

附件二

變更臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後停車位價值表

| 樓層 | 車位類型 | 大小 | 車位規格 (公分) | 數量 (個) | 車位單價 (個/元)  |
|----|------|----|-----------|--------|-------------|
| B1 | 坡道平面 | 大  | 250×550   | 32     | 2,950,000 元 |
| B2 | 坡道平面 | 大  | 250×550   | 162    | 2,700,000 元 |
| B3 | 坡道平面 | 小  | 230×550   | 9      | 2,550,000 元 |
| B3 | 坡道平面 | 大  | 250×550   | 162    | 2,450,000 元 |
| B3 | 坡道平面 | 小  | 230×550   | 9      | 2,300,000 元 |
| B4 | 坡道平面 | 大  | 250×550   | 162    | 2,150,000 元 |
| B4 | 坡道平面 | 小  | 230×550   | 9      | 2,000,000 元 |
| B5 | 坡道平面 | 大  | 250×550   | 158    | 1,850,000 元 |
| B5 | 坡道平面 | 小  | 230×550   | 5      | 1,700,000 元 |
| 總計 |      |    |           | 708    |             |

說明 1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市府發布實施為準。

說明 2：B1F 車位編號 701、702、704、705、707、708、709、710、717、718、719，為公設車位不提供選配。

**B1F 車位編號 701、702、704、705、707、708、709、710、717、718、719，為公設車位不提供選配。**

## 建築規劃參考圖集 (附件三)

附件三

變更臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

### 更新後分配單元建築規劃參考圖集



註 1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市府發布實施為準。

註 2：本圖集圖面單元及車位代碼說明：

※單元之選配單元編號為「樓層別-戶別」

(例如：地上八層單元戶別 A1，其選配編號即為 8F-A1；地上十層單元戶別 C6，其選配編號即為 10F-C6)

※車位選配編號為「車位編號」

(例如：地下四層的車位編號 1，其選配編號即為 ①)

註 3：各選配單元之面積、單價及價值敬請依單元層層及編號參考附件一：更新後分配單元權利價值及位置對照表。

實施者：聯勤建設實業股份有限公司

建築規劃：簡俊卿建築師事務所

丹下都市建築設計

目錄

B1F PLAN

1. 地下五層平面圖
2. 地下四層平面圖
3. 地下三層平面圖
4. 地下二層平面圖
5. 地下一層平面圖

G1F PLAN

6. 全區配置圖
7. 一層平面圖
8. 二層平面圖
9. 三層平面圖

A BUILDING A 棟

10. 三層平面圖 (3F) A 棟
11. 四層至二十四層平面圖 (4F-24F) A 棟

B BUILDING B 棟

12. 三層平面圖 (3F) B 棟
13. 四層至二十四層平面圖 (4F-24F) B 棟

C BUILDING C 棟

14. 三層平面圖 (3F) C 棟
15. 四層至二十四層平面圖 (4F-24F) C 棟

D BUILDING D 棟

16. 三層平面圖 (3F) D 棟
17. 四層至五層平面圖 (4F-5F) D 棟
18. 六層至十四層平面圖 (6F-14F) D 棟
19. 十五層至二十三層平面圖 (15F-23F) D 棟

RF PLAN

20. 屋突層平面圖

ELEVATION

21. 三重路立面圖
22. 重陽路立面圖
23. 視覺模擬圖



# 二、申請分配文件說明 (變更版) (4/7)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 各所有權人應分配權利價值 (附件四) 假設模擬數值

《編號》

附件四

變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表

所有權人：姓名

臺端為本案之所有權人，有關 臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：

| 項次 | 更新前                           |                    |
|----|-------------------------------|--------------------|
| 一  | 土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值 (A)    | 1, 000, 000, 000 元 |
| 二  | 臺端之更新前權利價值 (B)                | 20, 000, 000 元     |
| 三  | 臺端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)  | 2. 000000%         |
| 項次 | 更新後                           |                    |
| 四  | 土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值 (D) | 1, 500, 000, 000 元 |
| 五  | 臺端之更新後應分配權利價值 E = (C) × (D)   | 30, 000, 000 元     |

註 1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府發布實施為準。

註 2：本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後 6 位方式呈現，如 臺端應分配價值依上表公式計算後有所出入者，依表內實際列舉金額為準。

| 項次 | 更新前                           |                    |
|----|-------------------------------|--------------------|
| 一  | 土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值 (A)    | 1, 000, 000, 000 元 |
| 二  | 臺端之更新前權利價值 (B)                | 20, 000, 000 元     |
| 三  | 臺端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)  | 2. 000000%         |
| 項次 | 更新後                           |                    |
| 四  | 土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值 (D) | 1, 500, 000, 000 元 |
| 五  | 臺端之更新後應分配權利價值 E = (C) × (D)   | 30, 000, 000 元     |

若應分配小於最小分配單元價值，則領取現金補償

有多少籌碼可以選配  
可以選配的坪數大小  
及車位依據

# 二、申請分配文件說明 (變更版) (5/7)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 意願表達 (附件六)

附件六

《編號》

### 變更臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 權利變換意願調查表

本人 陳小美 為臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

#### 一、土地

|                        |                         |  |  |
|------------------------|-------------------------|--|--|
| 鄉鎮市區                   | 南港區                     |  |  |
| 地段                     | 南港段                     |  |  |
| 小段                     | 一小段                     |  |  |
| 地號                     | 379-6                   |  |  |
| 土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 1,161.00 m <sup>2</sup> |  |  |
| 權利範圍                   | 1/32                    |  |  |
| 持分面積 (m <sup>2</sup> ) | 36.28 m <sup>2</sup>    |  |  |

#### 二、建物

|                         |                            |                      |  |
|-------------------------|----------------------------|----------------------|--|
| 建號                      | 951                        |                      |  |
| 建物門牌                    | 三重路 79 巷 8 弄 12 號          |                      |  |
| 基地                      | 地 段                        | 南港段                  |  |
|                         | 小 段                        | 一小段                  |  |
|                         | 地 號                        | 379-6                |  |
| 樓地板面積 (m <sup>2</sup> ) | 總面積 (A)                    | 76.19 m <sup>2</sup> |  |
|                         | 附屬建物面積 (B)                 | 14.19 m <sup>2</sup> |  |
| 共同使用部分                  | 建號                         | -                    |  |
|                         | 面積 (C)                     | -                    |  |
|                         | 權利範圍 (D)                   | -                    |  |
|                         | 持分面積 (E)                   | -                    |  |
|                         | E=C×D                      | -                    |  |
|                         | 權利範圍 (F)                   | 1/1                  |  |
|                         | 持分面積 (m <sup>2</sup> ) (G) | 90.38 m <sup>2</sup> |  |
|                         | G=(A+B+E)×F                |                      |  |

對於變更臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項)：

- ☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地、房屋
- ☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取現金補償

所有權人：

(簽名並蓋章)

身分證字號 (統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

- 確認權利人姓名、土地地號及建物建號及坐落地號、持分範圍等資訊
- 確認資訊後勾選願意與否並簽名蓋章

1. 願意分配，請參考附件一、二、三進行選配作業，填寫附件七 (有合併需求必須填寫附件八)

對於臺北市大安區通化段五小段 242 地號等 10 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項)：

1. ☒ 願意參與權利變換，分配更新後之土地、房屋
2. ☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取現金補償

所有權人：陳小美

小美陳

身分證字號 (統一編號)：D22236789

聯絡地址：台北市南港區重陽路○段○巷○弄○號○樓

聯絡電話：(02) 8888-8888

中華民國 114 年 3 月 3 日

目前更新主管機關對所有權人意思表達相當重視，為保障所有權人權益請確實填寫。  
(簽名蓋章)

2. 不願意分配，請參考附件四，依其「更新前權利價值」領取補償金。



# 二、申請分配文件說明 (變更版) (6/7)

## 分配位置申請書 (附件七)

**保障自己的權益，  
建議應參與選屋。**

**填入欲選配之  
樓層單元編號、  
車位編號**

**更新主管機關  
對所有權人意  
思表達相當重  
視，為保障所  
有權人權益請  
確實填寫。  
(簽名蓋章)**

「編號」

附件七

變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人：陳小美

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元權利價值及位置對照表（附件一）、更新後停車位價值表（附件二）及更新後分配單元建築規劃參考圖集（附件三），申請分配下列單元及車位位置。

### 一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為 **6F-A3**  
等，共 **1** 個單元。

### 二、汽車停車位部分：

本人申請分配汽車停車位之「車位編號」為 **175**  
等，共 **1** 部停車位。

此致 聯勤建設實業股份有限公司

填寫人（所有權人）：陳小美

小陳美

(簽名並蓋章)

身分證字號（統一編號）：D22236789

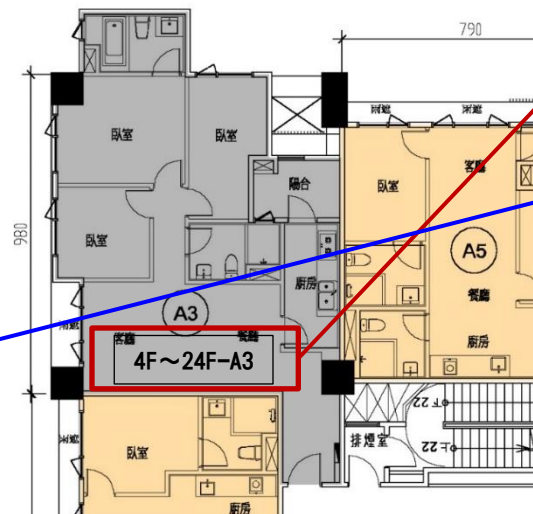
聯絡地址：台北市南港區重陽路○段○巷○弄○號○樓

聯絡電話：(02) 8888-8888

中華民國 114 年 3 月 3 日

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 更新後分配單元編號參考： 【附件三：建築規劃參考圖集】

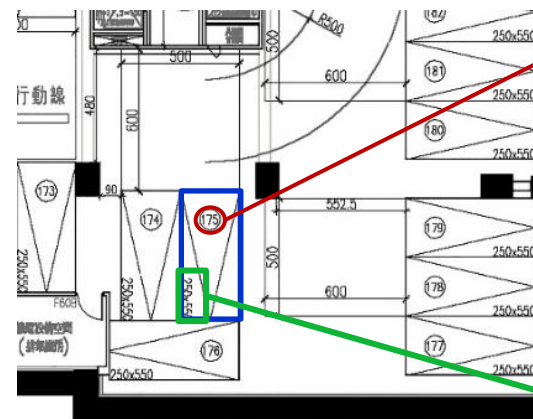


**標準層4F~24F各層圖面一致**

## 包含之 單元編號

4F-A3  
5F-A3  
6F-A3  
7F-A3  
8F-A3  
9F-A3  
10F-A3  
11F-A3  
⋮  
24F-A3

## 更新後停車位編號參考： 【附件三：建築規劃參考圖集】



## 175 車位編號

圖例：  
標準車位尺寸：90x220 cm  
大車位尺寸：225x220 cm  
本車位尺寸：250x550 cm  
小車位尺寸：230x550 cm  
特設卡車車位：200x600 cm  
公共車位下滿地可圖說

地下四層平面圖  
S: 1/400

**車位尺寸**  
250x550cm

# 二、申請分配文件說明 (變更版) (7/7)

(實際數值及內容以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

## 合併分配申請申請書 (附件八)

附件八

變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

### 更新後合併分配協議書

立協議書人 陳小美 陳小娟 等土地所有權人，  
共 2 位，協議合併申請分配更新後建築單元及停車位，協議內容如下：

#### 一、合併申請分配位置

申請分配之「單元編號」共 2 個，其「單元編號」為 6F-A3、7F-B3；

申請分配之「車位編號」共 2 位，其「車位編號」為 146、138。

#### 二、產權持分協議內容：

| 「分配單元編號」 | 「車位編號」 | 所有權人姓名 | 權利範圍  | 備註 |
|----------|--------|--------|-------|----|
| 6F-A3    | 146    | 1 陳小美  | 2 / 3 |    |
|          |        | 2 陳小娟  | 1 / 3 |    |
|          |        | 3      | /     |    |
| 7F-B3    | 138    | 1 陳小美  | 1 / 2 |    |
|          |        | 2 陳小娟  | 1 / 2 |    |
|          |        | 3      | /     |    |

請注意：依據 108 年 6 月 17 日修正發布前之《都市更新權利變換實施辦法》第 12 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。(本表欄位如不敷使用，請自行依相同格式重製)

此致 聯勤建設實業股份有限公司

立協議書人

| 立協議書人(簽名) | 身份證字號     | 戶籍地址(通訊地址)              | 聯絡電話          | 蓋章  |
|-----------|-----------|-------------------------|---------------|-----|
| 1 陳小美     | 222236789 | 台北市南港區重陽路<br>○段○巷○弄○號○樓 | (02)8888-8888 | 陳小美 |
| 2 陳小娟     | 222385533 | 台北市南港區重陽路<br>○段○巷○弄○號○樓 | (02)8888-8888 | 陳小娟 |
| 3         |           |                         |               |     |

中華民國 114 年 3 月 3 日

填具擬合併申請分配之  
單元編號及數量

填具合併申請分配單元  
之編號與持有權利範圍。  
為確保填具內容請確實  
填寫。

(簽名蓋章)

為保障所有權人權益請  
確實填寫。

(簽名蓋章)



## 伍、實施進度及效益

一、實施進度

二、更新後效益

# 一、實施進度

## 實施進度與預期進度

- 104/11/12 事業計畫核定公告
- 111/12/08 權利變換計畫核定公告
- 114/02/13 寄送變更案公聽會及選配通知
- 114/02/26 變更事業及權變計畫自辦公聽會
- 114/02/27至114/03/28 申請分配期間
- 預計114/04/21 辦理公開抽籤作業
- 預計114年6月 變更案申請報核





## 二、更新後效益

### 地主之效益

- 透過都市更新，享有**稅捐減免**，減輕更新負擔
  - **不能參與**權利變換者，**免徵**土增稅
  - **不願參與**權利變換者，**減徵**40%土增稅
- 透過都市更新，提升原土地之使用效益與價值
- 提升居住品質，改善公共安全

### 地區里民之效益

- 增加人行步道之留設，塑造良好都市開放空間
- 帶動整體地區提升環境水準

### 政府部分之效益

- 創造優質的生活空間與市容景觀
- 改善土地價值與促進經濟活動，增加稅收



## 簡報完畢 敬請指教！

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字…等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經臺北市政府發布實施為準。
- 請所有權人於申請分配截止日（114年3月28日）下午五時前，雙掛號郵寄或親送至實施者聯勤建設實業股份有限公司，且須以「書面方式」表達申請意願及分配位置。
- 南港四季紅駐點辦公室（園區街46號）；上班時間：AM9：00～PM5：00。
- 本更新案內容可參考本案更新個案（<http://27036606.com/>）
- 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法規資訊（<https://uro.gov.Taipei/>）